

Verslag klankbordgroep renovatie Staatsliedenbuurt 7 februari 2019, 19.00 uur

Aanwezig:

Vorm

Evert van der Kleij

Klankbordgroep

Totaal 11 huurders

Tablis Wonen:

Gerald Kas, Wim Panneman, Marcel Weijts, Monique Vermeulen, Jeanine van den Berg,

Yvonne Everse

Gerald Kas heet een ieder welkom. Vooraf geeft Gerald nog een korte toelichting over de invulling van deze avond. Het is de bedoeling om als klankbordgroep met elkaar, te sparren en feedback te geven over de uit te werken plannen betreffende fase 2 en 3. Hij benadrukt om vooral het collectieve belang niet uit het oog te verliezen! De vorige bijeenkomst is input geweest voor de presentatie van deze avond. Deelnemers aan de klankbordgroep moeten zich formeel aanmelden zodat ook tijdig alle benodigde info toegestuurd kan worden.

Verslag voorgaande vergadering

Een ieder heeft het verslag d.d. 22 november 2018 toegestuurd gekregen. Tevens is het verslag, na goedkeuring, te vinden op de website, www.wonenindestaatsliedenbuurt.nl

Het verslag d.d. 22 november wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

Sociaal plan en huisbezoeken (resultaat huisbezoeken d.d. 23 november jl.)

Direct na het besluit om 38 woningen in fase 2 niet te renoveren maar voor sloop/nieuwbouw te kiezen, is de klankbordgroep geïnformeerd op 22 november 2018 en zijn op 23 november 2018 alle bewoners van fase 2 bezocht. De verwachting is dat half april 2019 alle woningen leeg zijn.

Wat fase 3 betreft moet er toestemming van 70% van de huidige bewoners zijn. De verwachting is dat in april de voorbeeldwoning klaar is. Zaken als kleurkeuzen kunnen hier bepaald worden.

Er wordt een vergelijkbare keuken geplaatst (met 3 onder- en 3 bovenkastjes). Standaard worden er aan de binnenwanden geen werkzaamheden verricht. Als het nodig is muren te herstellen worden ze "behangklaar" opgeleverd. Uitgelegd wordt dat dit het niveau is van oplevering. De muur is dan dus gereed voor de behanger en dient nog wel "voorbehandeld" te worden alvorens er behangen kan worden. De CV komt niet meer in de keuken maar in de trapkast. De koof in de hoek van de slaapkamer gaat er standaard niet uit.

De huurder moet zowel de woning als de berging leeg maken. Als eerste wordt er een "koude opname" gedaan in de woning. Tijdens de zogenaamde "koude opname" in de woning wordt de woning op basis van de geplande standaard voorzieningen (sanitair en keuken) tbv deelname door de aannemer geïnventariseerd

Tijdens de zogenaamde "warme opname" kan een ieder met de aannemer individuele afspraken maken en vragen stellen. Ook de kleurkeuzes voor de nieuwe keuken en eventueel tegels worden gelijk geregeld. Op basis van de standaard opties kan de aannemer een offerte maken voor individuele wensen of aanpassingen. Wel wordt aangegeven dat het voor eigen risico is als zaken in de woning of berging blijven en er schade ontstaat. Tijdens deze opname wordt er aangegeven wanneer de werkzaamheden in de woning daadwerkelijk starten. Er zijn wisselwoningen beschikbaar. De wisselwoning is voorzien van behang, vloerbedekking, wifi en zo nodig een kookvoorziening. Gevraagd wordt hoe dit zit als er normaal op inductie gekookt wordt. Aangegeven wordt dat er dan een "kookplaatje" geregeld wordt.

De wisselwoningvergoeding kan ook gebruikt worden voor opslag van spullen of verhuisfaciliteiten.

De berging moet leeg gehaald worden aangezien het voegwerk hersteld wordt en er geschilderd wordt. Alle zaken die erin blijven staan, zijn niet verzekerd voor schade en inbraak. AAN DIT VERSLAG WORDT TOEGEVOEGD : naar aanleiding van dit klankbordoverleg neemt Tablis in overweging om de schilderwerkzaamheden uit te voeren tijdens bewoning van de woningen (dus voor of na de

projectmatige werkzaamheden) zodat de bergingen niet leeg geruimd dienen te worden; de voegwerkzaamheden kunnen immers uitgevoerd worden met een gesloten berging.

Voordat de werkzaamheden starten neemt de aannemer ook foto's van de staat van de woning/berging/tuin. Benadrukt wordt dat de vooropname en beoordeling van de kwaliteit van de woning op technische gronden plaatsvindt en dus niet esthetische of modieuze gronden. Voor de renovatie van deze woningen zijn bepaalde kaders vastgesteld waar Tablis Wonen zich aan houdt. Uitgangspunten zijn: Techniek en veiligheid. Het blijven gedateerde woningen die gerenoveerd worden en niet alle wensen kunnen ingewilligd worden.

Planning:

Zoals de planning er nu uit ziet, is het de bedoeling om per blok 2 weken uit te verhuizen, 8 weken te renoveren en 2 weken in te huizen. Aangegeven wordt dat de planning van de doorlopende fases nog in concept is. Binnen 3 weken moet de definitieve planning beschikbaar zijn met de juiste fasering. Door de afhankelijkheid van diverse partijen is het van belang om zo efficiënt mogelijk door de wijk te gaan. Het is wel de bedoeling om per blok te gaan renoveren.

De doelstelling is om in september 2019 te starten met de renovatie. Wel wordt er aandacht gevraagd voor geplande zomervakanties. Evert geeft aan dat er niet in de bouwvak gestart wordt. Uiteraard is deze planning afhankelijk van de weersinvloeden. De "koude opnames" starten over ongeveer 4 weken. Uiterlijk 6 weken voor de definitieve startdatum van de renovatie is bekend wanneer de sleutelafgifte van de wisselwoning plaatsvindt.

Definitieve aanpak woningen fase 3

Evert geeft een toelichting bij dit punt. Er volgt een toelichting over de uit te voeren werkzaamheden.

Inventariseren en saneren van asbest

Daar waar nodig wordt het asbest gesaneerd, onder andere het sandwichpaneel van de achterdeur.

Isolatie

Onder de vloer wordt het beton nagezien en hersteld waar nodig, de kruipruimte wordt geïsoleerd. Door de op- en aanmerkingen over pur wordt er als alternatief een laag van 30 cm met piepschuimkorrels aangebracht voor een isolerende werking. Evert zorgt nog voor gedetailleerdere info over deze korrels. Aangegeven wordt dat bepaalde hoekwoningen wel erg koud zijn. Klopt, iedere woning is anders. Er wordt een plan gemaakt voor heel fase 3. Tijdens de uitvoering wordt gekeken welke ruimten men tegenkomt. De uitbouw van de renovatiewoningen wordt geïsoleerd tijdens de werkzaamheden.

Demonderen gevel

De ruimten van de boven- en onder-ramen wordt vervangen door een gladde plaat. Het aanzicht van de gevel wordt 3 vlakken met ramen. De totale maten van de kozijnen blijven wel gelijk (breedte en lengte). Met de architect en gemeente wordt er gekeken naar de juiste kleurstellingen en materialen. Uiteraard wordt er gekeken wat passend in de wijk is en een samenhang tussen nieuwe en de oude wijk organiseert.

Begane grond

De vloeren in de woningen worden niet geëgaliseerd. Diverse bewoners geven aan dat veel "onregelmatigheden" in de vloer zitten. Gerald geeft aan dat er tijdens de warme opname goed naar dit soort zaken gekeken wordt. Het kan dus zijn dat vloerbedekking hier en daar voorzichtig weggehaald wordt. Gerald geeft aan dat gebreken c.q. technische aandachtspunten en qua koude en/of twijfel aan techniek door de bewoners tijdens de koude en de warme opnamen aan de aannemer gecommuniceerd kunnen worden.

Gevel

Het her-isoleren van de woningen en waar nodig herstellen van het voegwerk. Het metselwerk van de buitenmuren licht reinigen (fris uiterlijk) en voegwerk waar nodig herstellen.

Kunststof kozijnen vervangen voor nieuw kunststof (HR++ en ventilatie). Het houten kozijn van de voordeur blijft hout. Het doucheraam wordt, op wens van de bewoners een draaikiepraam. In de tekening is dit echter nog niet goed weergegeven. Tevens wordt door de bewoners aandacht gevraagd inzake de aansluiting van het verlaagde plafond in de badkamer en het badkamerraam.

Dakwerkzaamheden

Het buitenste, (2^e dak) van de woning wordt verwijderd hier over heen wordt het nieuwe dak geplaatst. De woning blijft dus bestand tegen regen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het bestaande 1^e dak van de woning bestaat uit bitume.

Bitume is niet brandgevaarlijk en door het aanbrengen van het nieuwe waterdichte dak worden eventuele oude lekkages afgedekt. De dakgoot wordt ook aangepast. De hemelwaterafvoer en de betimmering onder de dakgoot wordt vervangen. Er wordt geen nieuw dak geplaatst op de schuur (huidige daken bevatten geen asbest).

Installaties

Alle installaties in de woning worden gekeurd op basis van de huidig geldende NEN norm. Eventueel geconstateerde gebreken worden, in overleg met Tablis Wonen opgelost. De CV gaat uit de woning en wordt vervangen door een unit van HVC. Voor deze unit is geen afvoer nodig. De unit kan niet geplaatst worden op de plaats van de huidige gasaansluiting en komt in de trapkast. Door deze aanpassingen zal de voortuin open moeten. De koof in de slaapkamer voor de cv leidingen blijft zitten. Indien nodig wordt de groepenkast vervangen of uitgebreid.

Alle radiatoren in de woningen worden vervangen door nieuwe radiatoren (dit in tegenstelling tot eerder bericht dat de radiatoren gehandhaafd zouden blijven).

De mechanische ventilatie wordt vervangen en verbeterd. Er worden CO² meters in de woningen geplaatst. Er moet voldaan worden aan goede ventilatie. Er wordt een nieuwe ventilatiebox geplaatst. Dit apparaat komt weer op de vliering. Aangegeven wordt dat dit een erg lastige plek is qua regulier onderhoud en bij storingen. Nagekeken wordt hoe dit Arbo technisch geregeld is. Evert komt hierop terug.

Algemeen

De binnendeuren worden voor de doorstroming van de ventilatie voorzien van een kier aan de onderzijde of een ventilatierooster.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren wordt niet vervangen.

Uitgangspunt voor de buitendeuren is het voorzien van gelijksluitende cilinders voor de gehele woning.

Alle vensterbanken worden vervangen. De draairichting van de achterdeur wordt aangepast. Dit was door de klankbordgroep aangegeven. Op de tekening is dit nog niet goed aangegeven.

De rookmelders worden vervangen (of aangebracht).

Het uitgangspunt is om alle keukens te vervangen door een standaard keuken. Zaken zoals losse koelkasten en uitbreiding van de keukens e.d. bespreken tijdens de warme opname.

Stopcontacten worden technisch gekeurd, inbouwstopcontacten is geen standaard.

Geïnterviewd wordt in hoeveel woningen zachtboard aanwezig is.

Gevraagd wordt nog of er tijdens de 8 weken renovatie nog iets in de woning gedaan kan worden door de bewoners. Gerald geeft aan dat dit niet kan. Voor dit soort werkzaamheden wordt een zogenaamde CAR verzekering afgesloten voor de aannemer. Jeanine geeft aan dat er aan de buitenkant van de bouwhelken tijdelijke brievenbussen worden geplaatst.

Op 18 februari wordt de gemeenteraad geïnformeerd waarom er alsnog gekozen is om een aantal woningen in fase 2 te slopen in plaats van te renoveren.

Huurdersopties

Er zijn een aantal huurdersopties mogelijk tegen een eenmalige bijdrage door de huurder.

- Akoestisch voorzetwanden. Benadrukt dat het probleem van luchtgeluid deels en contactgeluid hiermee niet opgelost wordt.
- Het plaatsen van een tweede toilet met eventueel een verhoogd toilet.
- Verplaatsen van de wasmachineaansluiting.
- Verwijderen schouw (er is niet onderzocht of er asbest in de schouw aanwezig is). Hiervoor moet wel officieel toestemming aangevraagd worden bij Tablis Wonen.

Zaken die via het WMO geregeld kunnen worden (dorpel, verhogen toilet e.d) kunnen voor de verbouwing aangegeven worden.

De aannemer maakt over maximaal 3 weken inzichtelijk wat de kosten voor deze opties zijn. De hele woning voorzien van een voorzetwand kost circa € 4.000,-.

Er wordt nog uitgezocht of het plaatsen van een tweede toilet een eenmalig bijdrage voor de huurder wordt of dat dit in de maandelijkse huur mee wordt genomen. Jeanine komt hierop terug.

Bij vertrek uit de woningen worden de meterstanden genoteerd, ook in de wisselwoning. Het energieverbruik wordt verrekend aan de hand van de begin- en eindstanden.

Nog met elkaar gesproken over het open graven van de voortuinen. Veel ondergrondse voorzieningen zakken weg. Mogelijk worden direct alle huisaansluitingen vernieuwd en aangesloten op het hoofdriool. Gerald geeft aan dat de civiel aannemer hier mee bezig is. Uitgangspunt is dat de sleuf door de aannemer wordt gedicht maar dat de tuinrichting door de huurder dient te worden hersteld.

Als algemeen aandachtspunt wordt benoemd de lege ruimten (wegzakken) die ontstaan met name onder de berging en in de kruipruimten. Problemen vooral in de Dr. Schaepmanstraat, dr. de Visserstraat en Schaperstraat. Deze aspecten worden nader onderzocht.

Voorlopig ontwerp woningen fase 2

Aan de wand in de vergaderzaal zijn een aantal tekening opgehangen van de nieuwbouw eengezinswoningen (dit betreft het voorlopig ontwerp van de woningen fase 2).

De 38 nieuwbouwwoningen betreft eengezinswoningen en zijn allen bestemd voor verhuur. Het is een stedenbouwkundige en architectonische opzet. De standaardwoningen hebben een beukmaat van 5,4 en 5,1m. De kopwoningen zijn de iets bredere woningen. Het is niet mogelijk om voor deze woningen in aanmerking te komen met voorrang (fase 1 was hierin een uitzondering). Uiteraard kan er wel ingeschreven worden via Woonkeus voor deze woningen). Benadrukt wordt dat geïnteresseerden voor deze woningen vanuit fase 3, wel eerst naar een wisselwoning moeten verhuizen dus uiteindelijk 3 keer moeten verhuizen.

Gevolgen inrichting openbaar gebied naar aanleiding van besluit fase 2

Inmiddels zijn er bouwhekken geplaatst rondom fase 2. Het realiseren van de bouwstraten vindt gefaseerd plaats.

Uiteraard moet er voldaan worden aan de wet- en regelgeving. De gemeente hanteert voor bestaande woningen een andere parkeernorm dan voor nieuwbouwwoningen. Door de wijziging van de oorspronkelijke plannen verandert dus ook de parkeeropgave voor fase 2. Samen met de gemeente vindt er een onderzoek plaats naar het parkeren in combinatie met de uitbreiding van de begraafplaats. Uiteraard zijn suggesties en ideeën van de klankbordgroep omtrent het parkeren welkom. Een optie die genoemd wordt is het parkeren in de voortuin (net als in de Schaperstraat).

Gevraagd wordt wat er met de bomen in Schaperstraat gaat gebeuren. De verwachting is dat deze bomen blijven staan. De breedte van de uiteindelijke straten blijft gehandhaafd. De woningen worden iets dieper. De sloop en de nieuwbouw van de woningen loopt niet helemaal parallel met de renovatie

Gerald toont een beeld van de layout van de koopwoningen zoals deze op facebook staan. Hier wordt enthousiast op gereageerd. De verwachting is dat er straks geen verschil in architectuur te zien is tussen het uiterlijk van de nieuwbouw koop- en huurwoningen.

De planning is dat er in september (na de bouwvak) gestart wordt met de werkzaamheden in fase 2 en 3.

Klacht openbare verlichting

Voor de tijdelijke en definitieve openbare verlichting zijn we afhankelijk van de nutspartijen. Gerald geeft een korte toelichting. Zaken waren tijdig opgestart maar de uitvoerend aannemer heeft het contract teruggegeven aan de nutspartijen. De civiel aannemer van Tablis Wonen heeft nu een tijdelijke vergunning om dit op korte termijn zelf te organiseren. Binnen 2 weken moet de openbare verlichting hersteld zijn. Dit is afgestemd met Stedin en de gemeente. Vandaag (7 februari) is er extra verlichting aangebracht in de Troelstralaan.

Rondvraag:

Wanneer komt er duidelijkheid over fase 3 en hoe gaat de uitverhuizing?

- ➔ Binnen drie weken wordt duidelijk wanneer welk blok aan de beurt is. Over ongeveer 4 weken worden de "koude opnames" gestart. Een ieder wordt hierover schriftelijk geïnformeerd. Later volgt nog een zogenaamde warme opname. De bewoners mogen zelf kiezen om de verhuizing naar de wisselwoning en weer terug zelf te regelen of de verhuisvergoeding (€ 1156) in te zetten. Bij Vlot verhuizingen kunnen zaken opgeslagen worden en worden dozen beschikbaar gesteld.

Hoe zit het met de afspraken met de verhuizer als de planning uitloopt?

- ➔ Tablis Wonen houdt de bewoners op de hoogte van de planning, ook als zaken uitlopen.

Het merendeel van de aanwezigen geeft aan dat het terugverhuizen binnen 2 weken erg krap is.

- ➔ Het maakt voor de aannemer niet uit als de 2 weken voor en 2 weken na de renovatie veranderen in 1 week voor en 3 weken na de renovatie. Deze optie wordt in ieder geval meegenomen in de planning. Gekeken wordt of dit gerealiseerd kan worden met de beschikbare wisselwoningen.

Bij de duplexwoningen in de Thorbeckelaan lag veel glas vandaag

- ➔ Jeanine noteert dit. Bij constatering a.u.b. direct doorbellen naar Tablis Wonen.

Aan het eind van de avond deelt Jeanine nog mee dat Peter Hoeckx ernstig ziek is.

Volgende vergadering

Een ieder wordt bedankt voor input en aanwezigheid. Een volgende bijeenkomst wordt gepland over ongeveer 4 weken. Aangegeven wordt dat de voorkeur uitgaat naar een donderdagavond.