

Gestelde vragen en antwoorden

Hierna treft u een overzicht aan van de gestelde vragen met bijbehorende antwoorden. Hierbij zijn de vragen van beide avonden samengevoegd. Als u nog andere vragen heeft, kunt u die mailen naar Zonderwijk@aertswaens.nl

Algemeen:

Op beide avonden zijn specifieke vragen gesteld over mogelijke verbeter opties en daaraan verbonden kosten. Aangezien er nog geen plannen zijn, zijn deze vragen nu nog niet te beantwoorden. In een latere fase bij de uitwerking van het project komen we op deze vragen uitvoerig terug.

Vraag: Moet voor onderhoudswerkzaamheden een huurverhoging worden betaald?

Antwoord: Nee. Onderhoudswerkzaamheden dienen er voor om veroudering en slijtage aan de woningen op te heffen. Bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden dienen de nu geldende bouwvoorschriften te worden toegepast. U dient Aert Swaens wel in de gelegenheid te stellen om de onderhoudswerkzaamheden aan uw huurwoning te laten uitvoeren. Daarbij worden door Aert Swaens maatregelen uitgevoerd, die kwalitatief goed zijn en aansluiten bij de huidige technische eisen. Voor deze werkzaamheden hoeft u geen huurverhoging te betalen.

Als u kiest voor verbeteropties (toevoegingen die er nu nog niet zijn) dan is dat geheel vrijwillig. Hiervoor dient u wel een huurverhoging te betalen.

Vraag: Worden onderhoudsarme materialen toegepast?

Antwoord: Ja. Er zal bij de toe te passen materialen duidelijk gekeken worden welke materialen onderhoudsarm zijn.

Vraag: Worden de problemen van tocht en slechte isolatie opgelost?

Antwoord: Ja. De problemen met tocht en slechte isolatie worden inderdaad conform de huidige normen aangepakt en opgelost. Wat dit uiteindelijk als technische oplossing geeft, is nu nog niet exact te zeggen. In het groot onderhoud worden goede ventilatie en isolatievoorzieningen aangebracht. Zo zullen kozijnen worden voorzien van hoogrendement isolatieglas.

Vraag: Is het mogelijk een verhoogde toiletspot te krijgen voor senioren van 55 jaar en ouder?

Antwoord: Ja. Voor het aanschaffen van een zogenaamde 10 plus toiletspot dient u een formulier in te vullen (verkrijgbaar bij Aert Swaens) en dat ingevuld weer in te leveren bij Aert Swaens. Als u aan de gestelde voorwaarden voldoet, krijgt u een verhoogde toiletspot. Mogelijk wordt deze regeling in de toekomst aangepast door de gemeente.

Vraag: Wordt er dakisolatie aangebracht?

Antwoord: Ja. De daken worden geïsoleerd. Deze isolatievoorziening betreft onderhoudswerkzaamheden en hier staat geen huurverhoging tegenover.

Vraag: Wat zijn de effecten van een betere woningisolatie?

Antwoord: Een betere woningisolatie betekent voor u besparing in de stookkosten en een veel comfortabelere woning.

Aan het (opnieuw) isoleren van daken, gevels en vloeren zijn geen huurverhogingen voor u verbonden. Deze werkzaamheden vallen binnen het groot onderhoud en het woningisolatie-programma.

Vraag: Moet voor een grotere dakkapel huurverhoging worden betaald?

Antwoord: Ja. De huidige dakkapel wordt binnen het groot onderhoud in de huidige afmeting gerepareerd dan wel vervangen. Als u een grotere dakkapel wil, dan zou het een oplossing kunnen zijn, dat u voor de meerkosten een huurverhoging betaald. Dergelijke voorstellen worden nog nader uitgewerkt.

Vraag: Hoe worden de verbeteropties bepaald?

Antwoord: Het verbeterpakket wordt in overleg met de klankbordgroep opgesteld en op de bewonersinformatiebijeenkomst aan u voorgelegd.

Vraag: Hoe wordt met Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) omgegaan bij het uitvoeren van de groot onderhoudswerkzaamheden?

Antwoord: Het afbreken, behouden of repareren van Zelf Aangebrachte Voorzieningen en het wel of niet vergoeden ervan wordt voor dit project nog nader uitgewerkt. Dit wordt opgenomen in de groot onderhoudsregeling. Aert Swaens zal in de volgende informatiebijeenkomst met een voorstel hierover komen.

Vraag: Hoe zit het met de vergoedingsregeling?

Antwoord: Vlak voor de start van de werkzaamheden ontvangt u een bewonersbrochure. In deze brochure wordt naast technische informatie ook aandacht besteed aan onder andere vergoedingen, schaderegelingen en hoe met bewoners wordt omgegaan. Deze "regelingen" worden opgesteld in overleg met de Centrale Bewoners Raad, de bewonerscommissie en de klankbordgroep.

Vraag: Wordt de kozijnindeling van de gevelkozijnen ook gewijzigd?

Antwoord: Ja. Het is mogelijk, dat de kozijnindeling gaat veranderen. Dit zal onderwerp van discussie in de klankbordgroep zijn. Ook zal dit een rol spelen bij de bouwvergunningaanvraag. Een nieuwe kozijnindeling wordt op de volgende bewonersavond aan u voorgelegd.

Bij de aanpak van de nieuwe kozijnen zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met zaken als rolluiken, stoffering, luifels, etc.

Vraag: Is het mogelijk een tweede toilet in de badkamer als verbeteroptie te nemen?

Antwoord: Er zijn nog geen definitieve plannen gemaakt. Op dit moment is moeilijk aan te geven of het mogelijk is een tweede toilet te plaatsen in de badkamer. We zullen deze optie meenemen op de wensenlijst van verbeteropties en dit verder in overleg met de klankbordgroep uitwerken.

Vraag: Is het mogelijk een open keuken te nemen of de bestaande keuken op te heffen?

Antwoord: Net als het tweede toilet in de badkamer behoort dit tot de categorie verbeteropties en ook deze wens komt op het wensenlijstje.

Vraag: Welke werkzaamheden worden er aan de elektrische installatie uitgevoerd?

Antwoord: In de loop de jaren zijn er soms flinke verschillen ontstaan in de technische staat en/of omvang van de elektrische installaties in de woningen. Per woning zal bekeken moeten worden welke werkzaamheden er minimaal moeten plaatsvinden om de installatie aan de huidige eisen te laten voldoen en zodanig uitvoeren dat deze weer minimaal 25 jaar goed kan functioneren. Deze werkzaamheden vallen binnen het groot onderhoud. Uitbreiding van de installatie boven de standardeisen behoort tot de categorie verbeteropties.

Vraag: Wordt de begane grond ook geïsoleerd?

Antwoord: Ja. Uitgangspunt is dat het isoleren van de begane grond vloer tot de groot onderhoudswerkzaamheden behoort. Uitvoering ervan zal geschieden met de overige werkzaamheden die aan deze vloer moeten worden uitgevoerd (bijv. "doorverende vloeren"). In overleg met de individuele bewoners wordt gekeken naar de bereikbaarheid van de kruipruimte in de woning zonder dat er veel schade wordt aangebracht aan parketvloeren, plavuizen en overige vloerafwerkingen.

Vraag: Worden de houten vloeren in de woonkamer vervangen?

Antwoord: Nee. De houten vloeren worden niet vervangen. Wel zal hieraan het nodige onderhoud worden gepleegd om de vloer weer in goede staat te krijgen. Daarnaast wordt gekeken of de vloeren in overleg met de bewoners geïsoleerd kunnen worden.

Vraag: Biedt het zachtboard tegen het schuine dakvlak op zolder voldoende warmte-isolatie?

Antwoord: Nee. Ten opzichte van de huidige isolatie-eisen in woningen isoleert zachtboard onvoldoende. Met de aanpak van het dak zal onderzocht worden hoe we met de minst mogelijke overlast toch het dak zo optimaal mogelijk kunnen isoleren.

Vraag: Wat gebeurt er met de keukenblokken binnen het groot onderhoud?

Antwoord: Binnen het groot onderhoud wordt een nieuwe standaard keuken aangebracht; hiervoor wordt geen huurverhoging doorgevoerd. Een grotere of meer luxe keuken is een verbeteroptie. Uiteraard is dit afhankelijk van de mogelijkheden binnen de woningen.

Vraag: Hoe wordt de binnenzijde van het schuine dak afgewerkt?

Antwoord: In tegenstelling tot type B, zijn de woningen van de typen A en C niet voorzien van een asbesthoudende dakplaat. Dit betekent, dat het dakbeschot er niet standaard afgehaald behoeft te worden vanwege de aanwezigheid van asbest. Als we werkzaamheden aan het dakbeschot gaan uitvoeren, dan zal er zoveel als mogelijk gekozen worden voor plaatmaterialen die niet meer afgewerkt behoeven te worden.

Vraag: Wat gebeurt er met de douche en het toilet?

Antwoord: Net als bij de keukens, geldt er een standaard aanpak van douche en toilet binnen het groot onderhoud. Voor deze standaardvernieuwing hoeft geen huurverhoging te worden betaald. Indien er belangstelling is voor luxere materialen en oplossingen, dan is dat een verbeteroptie.

Vraag: Wat gebeurt er met de gasgeisers?

Antwoord: De gasgeiser is een open verbrandingstoestel en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Door de groot onderhoudswerkzaamheden wordt de woning veel dichter gemaakt. Een gasgeiser die zuurstof onttrekt aan de ruimte en verbrandingsgassen in dezelfde ruimte is niet meer gewenst. De gasgeisers worden daarom vervangen door per woning een veilige warmwatervoorziening aan te brengen.

Vraag: Hoe komt het dat ik met de huidige radiator in mijn werkkamer het niet voldoende warm kan stoken?

Antwoord: De radiator die destijds in de slaapkamer is geplaatst heeft een capaciteit om de slaapkamer tot een temperatuur van maximaal 18 graden Celsius te verwarmen. Nu u van deze slaapkamer een werkkamer heeft gemaakt, is een temperatuur van 18 graden te laag. Om de temperatuur tot bijvoorbeeld 20 graden te kunnen verhogen is een zwaardere radiator nodig. Een degelijke aanpassing is een verbeteringoptie.

Vraag: Wordt er iets gedaan aan de geluidsisolatie tussen woningen?

Antwoord: De woningen zijn al voorzien van twee gescheiden, losstaande tussenmuren (zogenaamde ankerloze spouwmuren). Dat was in de tijd dat de woningen gebouwd zijn geen standaard aanpak. Dat er nu toch sprake is van geluidsoverlast tussen sommige woningen zal nader onderzocht worden. In een volgende bijeenkomst zal er verder worden ingegaan op de mogelijke oorzaken hiervan.

Bij woningtype C is er volgens sommige bewoners ook sprake van collectieve ventilatiekanalen die geluids- en stankoverlast tussen twee woningen zouden veroorzaken. Of dit zo is, wordt nader onderzocht.

Vraag: Wordt er ook groot onderhoud uitgevoerd aan woningen die verkocht worden?

Antwoord: Ja. Als er woningen verkocht worden, zal dat in na het groot onderhoud zijn. Dan gaat het vooral over de buitenkant van de woning. Er is echter nog geen definitieve keuze gemaakt welke woningen er in Zonderwijk worden verkocht. In de volgende informatiebijeenkomst komt Aert Swaens hier op terug.

Als de keuze wordt gemaakt de woningen binnen dit project voor een deel te verkopen, dan zal de aanpak van het groot onderhoud in overleg met de toekomstige eigenaars worden afgestemd voor wat betreft de binnen werkzaamheden. U kunt dan zelf mede bepalen welke keuzes u aan verbeteringen wilt maken.

Vraag: Waarom is er voor een andere architect gekozen dan bij type B?

Antwoord: Aert Swaens wil de kwaliteit in de wijk verbeteren en kiest er voor om meer variatie in de architectuur aan te brengen. Door juist een andere architect te kiezen, vergroten we de mogelijkheid om anders te ontwerpen dan bij type B het geval was.

Vraag: Welke aannemer gaat de werkzaamheden uitvoeren?

Antwoord: We staan nog helemaal aan het begin van dit project. Een uitvoerende aannemer is nog niet bekend.

Vraag: Is het ook mogelijk om de dakkapel op het dakvlak aan de straatzijde te plaatsen?

Antwoord: Ja. Een dakkapel op het dakvlak aan de voorgevel is technisch zeer goed mogelijk. De vraag is of dit esthetisch ook kan en de afdeling welstand van de gemeente er mee instemt. Deze oplossing zal als een van de verbeteropties worden meegenomen.

Vraag: Welke werkzaamheden worden er aan de riolering uitgevoerd?

Antwoord: Het goed functioneren van de riolering behoort tot de groot onderhoudswerkzaamheden.

Vraag: Wat gebeurt er bij schade aan persoonlijke bezittingen tijdens de uitvoering?

Antwoord: Alle zaken die met de uitvoering te maken hebben, komen later in het project uitgebreid aan de orde. Hoe er met schademeldingen moet worden omgegaan, wordt in de regelingen tijdens de uitvoering opgenomen. U wordt hierover nog uitgebreid geïnformeerd. Een van de aanbevelingen nu al is, dat u kostbaarheden tijdens de uitvoering goed opbergt.

Vraag: Hoe weet ik wanneer ze bij mij gaan beginnen met de werkzaamheden?

Antwoord: Zoals het er nu naar uitziet, starten de werkzaamheden in het tweede kwartaal van 2012. Wanneer en waar ze precies gestart wordt, wordt in de informatiebijeenkomst vlak voor de uitvoering nader toegelicht. U wordt een aantal weken voor de echte uitvoering van de werkzaamheden aan uw woning door de opzichter benaderd. Op dat moment wordt alles grondig met u doorgesproken en afgestemd en wordt ook het precieze moment van de start van de uitvoering bij uw woning bekend.

Vraag: Mijn woning heeft al spouwmuurisolatie. Worden daar nog werkzaamheden aan uitgevoerd?

Antwoord: Ja. De destijds aangebrachte isolatie vertoont nog wel eens gebreken en/of is niet altijd voldoende zorgvuldig uitgevoerd. Alle bestaande spouwmuurisolatie worden opnieuw onderzocht en eventuele "isolatielekken" door het inzakken van de isolatie of door het ontbreken ervan worden opgelost.

Vraag: Bij de groot onderhoudswerkzaamheden aan type B zien wij veel beschadigingen aan de tuinen door vooral het plaatsen van steigers en graafwerkzaamheden. Welke maatregelen worden er in dit project genomen om deze beschadigingen zoveel mogelijk te voorkomen?

Antwoord: Zoals al eerder gezegd, moet u Aert Swaens in de gelegenheid stellen om onderhoudswerkzaamheden aan de woningen te kunnen uitvoeren. Dit betekent, dat u gevels vrij moet maken van bijvoorbeeld beplanting, rolluiken, overkappingen, etc. Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden in verband met werkzaamheden aan de riolering dienen er soms planten verwijderd en/of (tijdelijk) verplaatst te worden.

Ruimschoots voor de start van de werkzaamheden aan uw woning wordt met u besproken hoe we dit het beste kunnen aanpakken.

Daarnaast wordt de aannemer er indringend op aangesproken zoveel mogelijk uw tuin te sparen. U begrijpt, dat dit niet altijd gemakkelijk is en dat betekent, dat er altijd enige schade kan optreden.

Vraag: Hoe worden de bestratings- en groenwerkzaamheden van de gemeente en de groot onderhoudswerkzaamheden van Aert Swaens afgestemd?

Antwoord: Het is vrij ingewikkeld om de werkzaamheden aan de bestrating en de woningen op elkaar af te stemmen. De werkzaamheden aan type A en C en de gemeentelijke werkzaamheden worden niet tegelijkertijd uitgevoerd. De bestrating is volgens planning gereed in april 2012. Dat is voordat het groot onderhoud aan uw woning in uitvoering gaat.

Tijdens de uitvoering van de groot onderhoudswerkzaamheden zullen er voorzieningen door Aert Swaens worden getroffen om de nieuwe bestrating en beplanting zo weinig mogelijk te beschadigen.