

Verslag eerste bewonersbijeenkomsten voor bewoners van de woningtypen A en C in Zonderwijk op 22 en 24 februari 2011.

Datum: 15 maart 2011

Opstellers: W. de Boer en R. Weijers

In totaal staan er 152 woningen van het type A en 72 van het type C in Zonderwijk. Deze woningen zijn gebouwd rond 1965.

Anno 2011 hebben bewoners, de overheid en de verhuurder (Aert Swaens) andere wensen en eisen met betrekking tot wonen. Maar door de jaren heen zijn er ook gebreken aan de huizen opgetreden en zijn de isolatie en andere technische voorzieningen (toilet/douche en keuken) achterop geraakt.

Tijd dat er iets moet gebeuren om de woningen weer helemaal bij de tijd te krijgen en er voor te zorgen dat bewoners trots op hun woning en de buurt blijven of weer worden. De afgelopen maanden zijn binnen Aert Swaens daarom de eerste stappen gezet om het groot onderhoud aan de woningen op te pakken. Er is geld gereserveerd en er is een architect gekozen met ervaring in dit type werkzaamheden. Belangrijk zijn de uitgangspunten die we hanteren voor het groot onderhoud.

- Betere isolatie van dak, gevel en begane grond om de energielasten voor bewoners lager te krijgen;
- Verbetering van de woonkwaliteit om mensen fijner te laten wonen met bijvoorbeeld een nieuwe keuken, toilet of douche.
- Voor minimaal de komende 25 a 30 jaar weer verhuurbaar maken om de investering te rechtvaardigen;

Dit zijn op dit moment wellicht nog abstracte uitgangspunten.

Aert Swaens heeft er voor gekozen bewoners vanaf een zeer vroegtijdig stadium te betrekken bij de planontwikkeling. Dat heet een open planproces.

Tijdens de goedbezochte bewonersavonden op 22 en 24 februari 2011 (ongeveer 45% van de huishoudens was aanwezig) hebben wij de bewoners verteld hoe we het project aan gaan pakken. We konden nog geen kant en klare plaatjes en tekeningen laten zien omdat die er nog niet zijn.

Lies de Groot (directeur-bestuurder van Aert Swaens) heeft op dinsdag de officiële aftrap gedaan voor het project en het belang daarvan voor allereerst de bewoners maar ook voor Aert Swaens en Zonderwijk benadrukt. Donderdag heeft Ruud van Splunder (Manager Vastgoed Ontwikkeling) dat deel van de presentatie verzorgd.

Op de avonden is verteld wie er vanuit Aert Swaens betrokken zijn bij het project. Zo is er een projectleider voor de technische zaken. De gekozen architect voor het ontwerp en bouwtechnische oplossingen is architectenbureau Weeda van der Weijden uit Rotterdam (www.wvdw.com). Maar zeker ook voor bewonersbegeleiding is aandacht in de vorm van een relatiebeheerder. Daarnaast is er een aantal medewerkers die ondersteuning verlenen.

Er is uitgelegd hoe wij het project gaan aanpakken en dat wij graag een vertegenwoordiging van de bewoners daarbij betrekken. Bewoners hebben zich kunnen aanmelden voor twee klankbordgroepen (voor elk woningtype 1 groep). Van de 228 huurders hebben er zich 31 aangemeld. Uit deze aanmeldingen wordt een selectie gemaakt van 2 maal 7 personen. De klankbordgroep wordt voor eind maart uitgenodigd voor een eerste kennismaking en uitleg hoe er verder gewerkt gaat worden.

Bij de presentatie is vooral aandacht besteed aan de gebreken die geconstateerd zijn aan de daken/dakkapellen, schoorstenen, ventilatiekanalen, goten, platte daken achteruitbouw bij type A(koud en vochtig plafond), kozijnen, ramen en deuren, koud opgevend betonelementen in de gevel, scheurvorming in het metselwerk, tocht, tochtige en koude kruipruimten en de houten vloeren in de woonkamers. Ook is er stil gestaan bij conditie van de vrijstaande bergingen.

De architect heeft aan de hand van veel foto's laten zien waar in de woningen aandachtspunten liggen die mogelijk aangepakt moeten worden. De inschatting is dat het bouwkundig onderzoek over 2 maanden is afgerond.

Over verkoop is verteld dat op dit moment gewerkt wordt aan het verkoopbeleid voor de wijk. In de volgende bewonersbijeenkomst wordt meer duidelijkheid gegeven over het verkoopbeleid. Belangrijk is dat als er huizen te koop worden aangeboden, de huidige huurder/bewoner wordt geïnformeerd en als eerste de mogelijkheid krijgt zijn of haar huis te kopen. Maar ook dat als er huizen te koop worden aangeboden, dat gebeurt voordat u keuzes moet bepalen voor het binnenwerk van het groot onderhoud (zoals keuken/douche of toilet).

Voor wat betreft Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) is verteld dat als bewoners zelf aan hun woning hebben geklust zoals een aanbouw, een eigen keuken of een eigen badkamer, daar per woning naar wordt gekeken. Daarbij wordt bij grotere ZAV gekeken of er toestemming was/is van Aert Swaens en zo nodig een vergunning van de gemeente. Voor alle ZAV wordt gekeken of het veilig en deugdelijk is gerealiseerd. Voordat de uitvoerende werkzaamheden starten wordt elke woning bezocht en worden bijzonderheden genoteerd.

Hoe verder?

Een aantal woningen wordt leeggehouden om verder onderzoek te doen. De architect gaat eerst ontwerpen maken en ideeën uitwerken. De klankbordgroep wordt hierbij betrokken en zal op- en aanmerkingen mogen geven maar zeker ook haar eigen ideeën kenbaar maken. Uiteindelijk wordt alles samen met de eerder genoemde uitgangspunten verwerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit VO wordt vervolgens ter goedkeuring aan de directie van Aert Swaens voorgelegd.

Als het Voorlopig Ontwerp ((VO) gereed en vastgesteld is, worden bewoners uitgenodigd uit voor een tweede bewonersbijeenkomst. Deze is voorzien rond de zomervakantie van 2011.

De start van de werkzaamheden is voorzien in het tweede kwartaal van 2012. In welke volgorde die plaatshebben en waar we starten is onderwerp van overleg met de aannemer, gemeente en de klankbordgroep.