

OVERLEG KLANKBORDGROEP ZONDERWIJK COMPLEX 1, WONINGTYPE C, OP 30 juni 2011

Onderwerp	initialen
<p>1. Opening. De voorzitter heet iedereen welkom op de derde bijeenkomst van de klankbordgroep type C.</p>	
<p>2. Verslag bijeenkomst 19 mei 2011. Het verslag van de bijeenkomst wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.</p>	
<p>3. Wilt de Boer (projectleider Aert Swaens): naar aanleiding van de opmerkingen van de vorige keer hebben we gekeken welke oplossingen mogelijk zijn: 1) Wat is nodig om de woningen weer 100% te maken en, 2) Welke mogelijke opties/keuzes bieden we als "extra"? We zijn naar de gemeente geweest met de eerste schetsen; dat is van belang om te weten of zij met de richting waarin we onze oplossingen zoeken, instemmen: de gemeente reageerde positief!</p> <p>Vraag: welke vergunningen zijn nodig? Antwoord: - Sloopvergunning; - Bouwvergunning.</p> <p>In zijn algemeenheid is een vergunning nodig als aan de buitenkant van de woning wijzigingen en/of bouwkundige aanpassingen plaatsvinden. Aan de binnenkant is een vergunning nodig als er bouwkundige aanpassingen plaatsvinden.</p> <p>Paul van der Weijden (architect) geeft een uiteenzetting van de voorlopige voorstellen: De woningen zijn zowel bouwtechnisch als bouwfysisch bekeken. Daaruit zijn de volgende, werkzaamheden naar voren gekomen om de woningen weer helemaal van deze tijd te krijgen.</p> <p>Let op: Voor alle ideeën en suggesties geldt dat zij onder voorbehoud zijn van financiële mogelijkheden, gemeentelijke vergunningen en goedkeuring door de directie van Aert Swaens.</p> <p>Verplichte pakket: Daken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verwijderen volledige daken: pannen, houten dakbeschoot, zachtboardplafonds, dakgoten en afvoeren: let op asbest rondom de rookgasafvoeren;- Slopen bestaande schoorstenen tot onder het dakbeschoot;- Aanbrengen isolerende dakplaten; Rc-waarde 4,0m²K/W;- Vervangen dakkapellen. Plaats aan de voorkant van de woning en iets anders uitgevoerd;- Vervangen dakramen met bestaande afmetingen;- Aanbrengen nieuwe dakgoten en afvoeren;- Aanbrengen keramische (gebakken) dakpannen;- Plaatsen van een geprefabriceerde, metalen schoorsteen voor rioolontluchting, mechanische ventilatie en centrale verwarming afvoer;- Balkondak volledig rondom isoleren, inclusief nieuw balkonhek;- Dakbedekking bergingen vervangen inclusief afvoer. <p>Opmerking: Enkele klankbordgroepleden stellen voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Knieschotten op zolder (muurtjes onder het schuine dak) mogen vervallen → de vloer er achter is niet afgewerkt.	

- Oude schoorsteen op zolder mag ook vervallen; dit wordt niet door Aert Swaens gedaan.

Gevels:

- Vervangen houten kozijnen door kunststof draaikiep ramen ventilatieroosters en HR ++ glas, let op asbestpanelen in bestaande kozijnen;
- Spouwen na-isoleren waar nodig (circa 50% van de woningen);
- Voegwerk huis + berging vervangen;
- Nieuwe deuren in berging met bestaande betonnen kozijn;
- Borstweringen vervangen met renovatiesteen + isoleren;
- Betonnen gevelbalken/lateien aan binnen- en buitenzijde isoleren;
- Waterslagen onder kozijnen aanbrengen;
- Vensterbanken vernieuwen;
- Dagstukken (rand aan binnenzijde kozijn) aftimmeren met multiplex;
- Luifel boven voordeur aan binnenzijde isoleren en aan buitenzijde herstellen.
- Garagedeuren schilderen en 1 deur vervangen door stalen deur.

Vraag: op de schetsen zijn andere kozijnindelingen te zien (horizontale indeling). Dat geeft leuke mogelijkheden met stoffering. Kan deze optie worden meegenomen in het definitieve ontwerp?

Antwoord: wordt meegenomen.

Vloeren:

- Houten vloeren na-isoleren waar nodig (circa 50% van de woningen)
- Krakende vloeren waar nodig en mogelijk herstellen.

Installaties:

- Aanleggen mechanische ventilatie t.b.v. toilet, keuken en douche.

Stelposten (waar nodig):

Als er nog middelen (geld) zijn kunnen de volgende zaken worden aangepakt:

- Aanpassen elektrische installatie;
- Aanbrengen goede aardingsvoorzieningen;
- Vervangen hang- en sluitwerk binnenkant woning;
- Reparatie loszittend stucwerk;
- Incidenteel vervangen c.v. leidingen en radiatoren;
- Vervangen riolering onder kelder tot gemeenteriool; putten verwijderen en vervangen schrobput;
- Afkoppelen en verwijderen oude gasleiding naar haard in woonkamer;

Vraag: hoe zit het met rookmelders?

Antwoord: worden door Aert Swaens onderhouden (m.u.v. batterij) maar vallen niet onder projectmatig onderhoud.

Vrijwillig pakket:

Naast de verplichte werkzaamheden kunnen vrijwillige keuzes worden gemaakt:

- Vernieuwen keuken (bij circa 60% van de woningen), toilet en douche (circa 80% van de woningen) als ze nog op de oorspronkelijke plaats zitten;

Vraag ten aanzien van isolatie en andere zaken; hoe weet Aert Swaens wat er in woningen speelt?

Antwoord: elke woning wordt bekeken tijdens een zogenaamde warme opname waarbij ook alles wordt genoteerd.

<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afwatering van de schuur loopt via diverse leden via een grindput → optie: nieuwe put en aansluiten op riool. - Geluidsisolatie tussen de woningen → wordt nog nader bekeken en meegenomen in het pakket (oorzaak is getoond tijdens vorige bijeenkomst). Er zijn al metingen gedaan om het geluidstek te onderzoeken. Uitslag tijdens volgende bijeenkomst. - Glaspaneel naast de voordeur; de architect is voorstander van behoud van het glas; het nieuwe glas isoleert veel beter dan het huidige, dan hoeft dat geen probleem te zijn. - Toilet is koud!; er komt geen radiator maar door nieuwe isolatie zal het minder koud worden. - Indien nodig wordt trap hersteld/gerepareerd om kraken te voorkomen. <p>Vraag: Is het mogelijk een lichtpuntje te maken tussen de voordeuren in?</p> <p>Antwoord: wordt bekeken.</p> <p>Vraag: de dorpels zijn nu granito. Worden deze vervangen?</p> <p>Antwoord: wordt meegenomen ook in relatie tot vochtprobleem</p>	
<p>4. Verbeteropties:</p> <p>Naast de verplichte maatregelen en de vrijwillige keuzes om de woningen weer van deze tijd te maken, worden ook enkele andere voorstellen gedaan voor extra huur- of koop keuzeopties: de uitvoering hiervan is mede afhankelijk van de financiële mogelijkheden en beslissing door het managementteam van Aert Swaens.</p> <p>Begane grond:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het realiseren van een achteruitbouw (incl. keuken); hierbij zal de achterdeur van de woning in de woonkamer vallen; - Een erker aan de voorzijde; - Een open keuken in verschillende varianten; <p>Zolder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grotere dakkapel aan de achterzijde; <p>Kopwoningen (eindwoningen van een rij):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze hebben meer mogelijkheden! <p>Ondanks de kwaliteiten van de wijk is deze ook een beetje saai. Dit kan ondervangen worden door bijvoorbeeld het dak te verhogen in combinatie met een erker. Ook kunnen verhoogde gevels worden aangebracht bij tussenwoningen. Consequentie is huurverhoging; daarom overleg met zittende huurder(s) van deze woningen.</p> <p>De leden van de klankbordgroep beoordelen de voorstellen positief; ze zijn unaniem: het is goed voor de wijk, er komt variatie en differentiatie* (verschillende doelgroepen bewoners). Vooral voor de lange termijn zien de leden de voordelen van deze opvallende opties.</p> <p>*differentiatie: dit houdt in dat Aert Swaens en de gemeente streven naar verschillende doelgroepen (verschillen in huishoudens voor wat betreft inkomens, gezinssamenstelling, achtergrond, goedkope en hogere huren, etc.) die in een wijk samenwonen. Dit komt een wijk ten goede.</p>	
<p>5. Huidige stand van zaken:</p> <p>We streven naar een tweede bewonersbijeenkomst in september dit jaar. dan zouden we -nog steeds- voorlopige voorstellen kunnen presenteren. Daarna kan pas een vergunning aangevraagd worden; dat duurt 12</p>	

<p>weken. Op dit moment is sprake van een voorlopig plan. De huidige voorstellen zijn positief ontvangen met name ook in relatie tot de differentiatie en het imago van de wijk; De gemeente (stedenbouw en welstand) wordt bezocht en om instemming gevraagd voor de huidige voorstellen; Dan wordt het plan verfijnd. Daarna weer overleg met de klankbordgroep en worden vergunningaanvragen gedaan. Pas dan is het plan definitief!</p>	
<p>6. Wat verder ter tafel komt: Niets!</p>	
<p>7. Rondvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunnen onder het nieuwe dak mussen broeden? Nee. Dat wordt onmogelijk gemaakt i.v.m. onderhoud en ongedierte. - Kan bekeken worden of alleen een toilet op de verdieping mogelijk is? Ja, dat wordt bekeken. - Kan op de mechanische ventilatie een afzuigkap worden aangesloten? Een mechanisch ventilatiesysteem is een afzuigsysteem op zolder die de lucht uit verschillende ruimtes afzuigt. Er kan wel een motorloze afzuigkap (wasemkap) worden aangesloten maar geen afzuigkap met motor. 	
<p>8. Datum volgend overleg</p> <p>Type A: woensdag 21 september om 19:00 uur</p> <p>Plaats: Polaris 51 in Veldhoven</p>	

Actie	Afspraken	Start datum	Eind datum	initialen
1				
2				
3				