

NIEUWS **OP** MAAT

NIEUWSBRIEF | SEPTEMBER 2023

UITGAVE

POELENBURGLAAN

ONDERWERPEN IN DEZE NIEUWSBRIEF

EVEN BIJPRATEN

VORMING KLANKBORDGROEP

DE KLANKBORDGROEP IS ER VOOR U!

LEDEN KLANKBORDGROEP

EERST ONDERZOEK

TECHNISCH ONDERZOEK

UITSLAG VAN DE VRAGENLIJST

UITSLAG VAN HET TECHNISCH
ONDERZOEK

WELKE STAPPEN GAAN WE VERDER
ONDERNEMEN?

KAN IK TERUGKEREN?

INGREEP VOOR KOMEND
STOOKSEIZOEN



EVEN BIJPRATEN

Op 20 juni en 18 juli is er overleg geweest met de Klankbordgroep Poelenburglaan/Zaalberglaan. Dit overleg was op kantoor van Woonopmaat. Verderop in deze nieuwsbrief leest u wat er besproken is.

Redactionele realisatie:

Woonopmaat

Met medewerking van:

Bas de Jong
Richard Scholten

Vormgeving:

Maruschka Baas

Nieuws op maat

Is een uitgave van Woonopmaat. Aan publicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Het overnemen van artikelen is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de redactie.



www.woonopmaat.nl

VORMING KLANKBORDGROEP

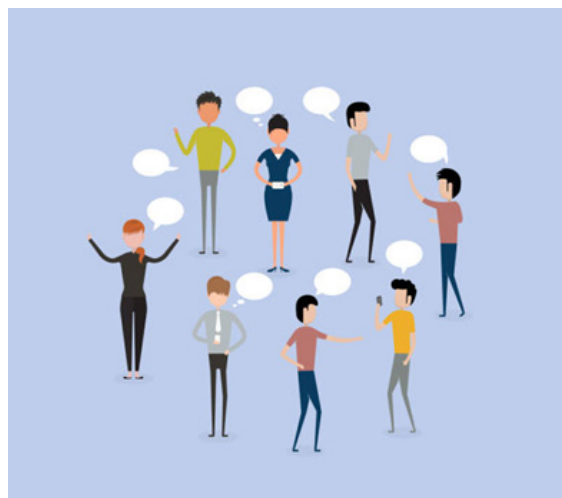
Eerder dit jaar stelden we de vraag om u aan te melden voor de Klankbordgroep. Veel bewoners denken graag mee. Op dinsdag 20 juni was de Klankbordgroep voor het eerst bijeen. In de Klankbordgroep zit, naast een vertegenwoordiging van bewoners, ook een vertegenwoordiging van het Huurdersplatform. De bijeenkomsten zijn bedoeld om samen tot een goed voorstel te komen voor werkzaamheden in en aan uw woning.

LEDEN KLANKBORDGROEP

Jens Zonneveld	Poelenburglaan 3
Sara Zonneveld	Poelenburglaan 4
Carla Zonneveld	Poelenburglaan 5
Rita Knap	Poelenburglaan 6
Kevin Bergsma	Poelenburglaan 8
<u>T.A.J. Zonnenberg</u>	Zaalberglaan 18
<u>Gwendolien Ras-Ruiter</u>	Poelenburglaan 11
<u>Helga Fluri</u>	Poelenburglaan 21
<u>Christina Holkamp</u>	Poelenburglaan 22
<u>Huurdersplatform Woonopmaat</u>	
Els Verhage	Huurdersplatform
Ada van der Zon	Huurdersplatform

DE KLANKBORDGROEP IS ER VOOR U!

De leden van de Klankbordgroep zijn allemaal bewoners uit de twee straten. Zij zijn de oren en ogen van uw wijk met betrekking tot het project. U kunt uw vragen of opmerking dan ook bij hen kwijt. Zo verzamelen zij informatie van de bewoners en delen dit binnen de overleggen met Woonopmaat. Ook kunnen zij u als buurtgenoot benaderen met informatie over het project. U kunt natuurlijk ook bewonersbegeleider Bas de Jong benaderen. De contactgegevens van Bas de Jong staan verderop vermeld in de nieuwsbrief.



EERST ONDERZOEK

Eind vorig jaar is een vragenlijst verspreid onder de bewoners. Deze is zowel digitaal als op papier verspreid. Er kwamen veel reacties, 21 van de 27 bewoners hebben de vragenlijst ingevuld. Daar zijn we erg blij mee. In de vragenlijst hebben we gevraagd naar de ervaring en beleving van de bewoners in zowel woning als de woonomgeving.



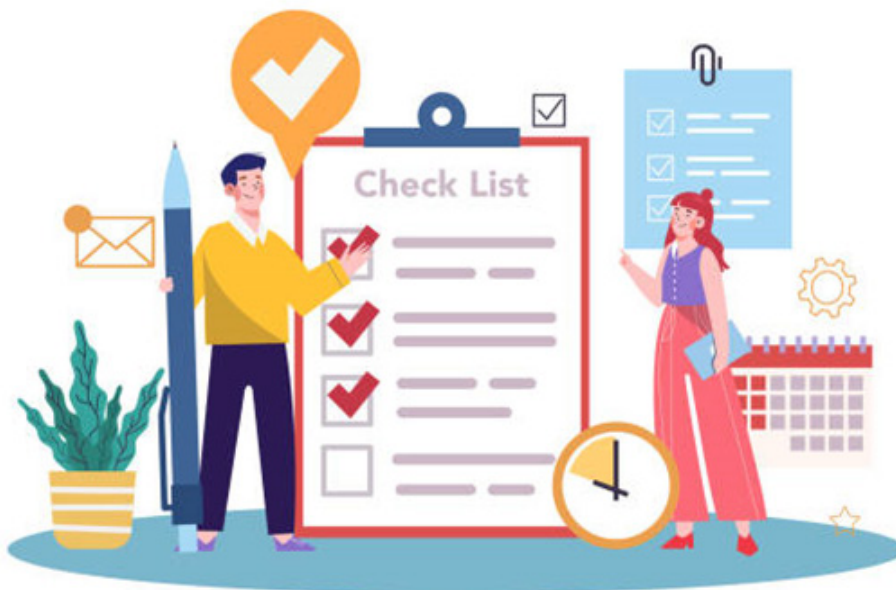
HET TECHNISCHE ONDERZOEK

Natuurlijk hadden we al een eigen beeld van hoe de woningen erbij staan. Maar we willen geen overhaaste conclusies trekken. Vandaar dat Woonopmaat de firma Nebest heeft gevraagd om de woningen grondig te onderzoeken. Wat is de huidige staat van de woningen? De resultaten van dit onderzoek zijn inmiddels ook binnen en gedeeld met de Klankbordgroep.

UITSLAG VAN DE VRAGENLIJST

De bewoners geven aan dat de buurt een hoge sociale binding heeft, men woont graag in deze woningen. Bewoners kennen elkaar en kijken naar elkaar om. Maar ook de tuinen en de betaalbaarheid van de woningen worden gewaardeerd door de bewoners. De woningen zelf zijn echter van slechte kwaliteit. Men geeft aan dat er hoge stookkosten zijn en dat er veel vocht, tocht- en schimmelklachten zijn. Daarnaast geeft men aan dat het sanitair en de keukens ook in slechte staat verkeren.

Men blijft wel graag wonen in de wijk. Als men dat niet wil zijn de belangrijkste redenen de ouderdom van de bewoner zelf en/of de staat van de woningen. De woningen zijn simpelweg te koud en te gehorig.



UITSLAG VAN HET TECHNISCH ONDERZOEK

In de volgende tabellen zijn de uitkomsten te zien van het technisch onderzoek van firma Nebest. Hieruit blijkt dat de woningen in slechte, soms matige toestand verkeren. Bij het gedeelte asbest staat een groene smiley. Dit komt omdat bij dit onderzoek onvoldoende zicht is op de aanwezigheid van asbest. De groene smiley geeft daardoor een vertekend beeld.

Tabel 1 Bouwkundige kwaliteit

😊 = goed/normaal 😐 = matig 😞 = slecht

Onderdeel	Bevindingen	Oordeel		
Dak, pannen	Dakpannen zijn sterk vervuild, dak lijkt te golven. Er zijn geen ontbrekende of beschadigde pannen aangetroffen. Dakconstructie is in redelijke staat. De daken zijn ongeïsoleerd of zeer beperkt geïsoleerd (door bewoners zelf)		😊	
Platte daken	De uitbouwtes van de woningen zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking. Deze zijn van matige/slechte kwaliteit.	😞		
Gevel, gemetseld	Ongeïsoleerd, Plaatselijk scheuren aanwezig. Bij de oneven nummers ontbreekt er een latei boven het woonkamerkozijn waardoor de rollaag is gaan doorhangen. Voegwerk erg wisselend in matige of redelijke staat.		😊	
Gevel, beplating	De uitbouwtes zijn voorzien van een kunststof rabat afwerking. Deze zijn in slechte staat	😞		
Kozijnen, Kunststof	De woningen zijn grotendeels voorzien van kunststof kozijnen van redelijke kwaliteit. Te openen delen klemmen en sluiten regelmatig niet goed. Glas is (oud) dubbel glas uit 1988/1989.		😊	
Kozijnen, hout	In de uitbouwtes zitten houten (achter)deurkozijnen. Deze zijn van redelijke staat maar voorzien van enkel glas.		😊	
Draaiende delen	Dubbelglas gedateerd, tochtklachten + klemmende ramen.	😞		
Woonkamervloer	Hout (ongeïsoleerd), de vloeren lijken weinig gebreken te hebben. Wel geeft één bewoner aan door de vloer te zijn gezakt waarna er een vloerdeel is vervangen.		😊	
Keuken & hal vloer	Beton op zand ongeïsoleerd. Plaatselijk wat scheuren in de kelderbak aangetroffen.	😞		

Onderdeel	Bevindingen	Oordeel		
Asbest	Meterkastkaart niet aanwezig dit moet voor uitvoering verder onderzocht worden			😊
Thermische kwaliteit	koudeval via slecht sluitende ramen en gedateerd dubbelglas		😐	
	condens op binnenzijde vaste glas ontbreken dubbele aanslag bij deuren Ongeïsoleerde kruipruimte onder woonkamer, kelderkast schimmelt incidenteel, hal en keukenvloer ongeïsoleerd	😞		
Koudebrugwerking	Ongeïsoleerde spouw 5 cm. Regelmatig schimmelvorming in de (boven)hoeken van de buitenwanden	😞		
Ventilatie	Natuurlijke wijze, middels gevelroosters. Trekt niet door, vocht blijft in de woning. Bij mutatie wordt een MV box aangebracht	😞		
Verwarming	Gasgestookt via CV ketel		😐	
Brandveiligheid	Rookmelders aanwezig			😊

Verdiepingsvloeren	Houten balkvloeren. Geen gebreken aangetroffen. In 1993 is de verdiepingvloer versterkt met stalen balken i.v.m. verzakkingen.			😊
Binnen	- Sanitair gedateerd maar voor 80% in redelijke staat. - Keukens, 50% in redelijke staat, 50% matig		😐	
Installaties	Centrale verwarming, radiatoren verouderd Rookmelder Meterkast zijn redelijk modern met automaten E-installatie alleen in de natte ruimten geaard Ventilatie op natuurlijke wijze, incidenteel MV		😐	

WELKE STAPPEN GAAN WE VERDER ONDERNEMEN?

Het Project Team bekijkt verschillende invalshoeken en geeft dan een advies aan het Management Team (MT) om een studierichting verder te onderzoeken en uit te werken. Als het Management Team dit advies goedkeurt mag het Project Team verder. Het advies wat we gaan geven is het verder uitwerken van de studierichting sloop/nieuwbouw. De woningen zijn technisch in te slechte staat, de huidige woningen

KAN IK TERUGKEREN?

Vanuit de eerdere vragenlijst blijkt dat men de locatie en de sociale verbinding heel erg waardeert. Dit ziet Woonopmaat ook. Woonopmaat wil dat ook behouden. Daarom geeft Woonopmaat ook een terugkeergarantie aan de huidige bewoners.

INGREEP VOOR KOMEND STOOKSEIZOEN

Voordat dit project daadwerkelijk merkbaar resultaat oplevert zijn we al snel een jaar of meer verder. Woonopmaat heeft daardoor gekozen om voor het stookseizoen 2023-2024 werkzaamheden uit te voeren om het verbruik van energie te verminderen. Deze werkzaamheden staan los van dit project en starten voor het stookseizoen.



HET PROJECTTEAM



Richard Scholten
Projectregisseur



Bas de Jong
Bewonersbegeleider

VRAGEN?

Heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen met Kelsey Paleari, Bewonersbegeleider bij Woonopmaat.

Zij is telefonisch bereikbaar op nummer 06-13841259 of per e-mail bewonersbegeleider@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook de leden van de Klankbordgroep benaderen.

HIER

BEN

IK

THUIS