



Wijkplan Tuindorp

1 februari 2023

Inhoudsopgave

Introductie	3
1. Positie Tuindorp.....	4
1.1 <i>Tuindorp Maarn, een korte geschiedenis.....</i>	4
1.2 <i>Ligging & ontsluiting.....</i>	5
1.3 <i>Woningtypes.....</i>	6
1.4 <i>Hoe ervaren bewoners hun eigen woning?.....</i>	7
2. Uitgangspunten Wijkplan Tuindorp	8
3. Procesaanpak, (doorlopen) stappen	10
4. Maatregelen	11
4.1 <i>Dakisolatie</i>	11
4.2 <i>Aanbrengen dakkapellen.....</i>	11
4.3 <i>Aanvullende Maatregelen</i>	11
4.5 <i>Zonnepanelen</i>	11
4.2 <i>“Jaren 50”- woningen, complex 14</i>	12
4.3 <i>Woningen gerenoveerd, complex 1.....</i>	12
4.4 <i>Woningen niet gerenoveerd, complex 1</i>	13
4.5 <i>Samenvatting maatregelen per woningtype / energielabel</i>	14
5. Implementatieaanpak project Tuindorp.....	15
6.1 <i>Fase 1, 2023: (werk-)voorbereiding</i>	15
6.2 <i>Fase 2, 2024: Nieuwe dakkapellen, glas, ventilatie, buitendeuren</i>	16
6.3 <i>Fase 3, 2025 en verder: Dakisolatie en renovatie woningen tijdelijke verhuur en mutatiewoningen.....</i>	16
6. Sociaal Statuut, Sociaal Plan.....	17
7. Voorlichtingsbijeenkomsten	17

Introductie

Tuindorp, een complex met een lange en voor Maarn belangrijke geschiedenis. Beeldbepalend voor Maarn, maar ook 100 jaar oud. In veel woningen in Tuindorp is al jaren sprake van een bouwkundige, woontechnische en energetische achterstand die aangepakt moet worden. Een ingewikkelde en uitdagende klus. Maar ook een kans om een goede toekomst voor Tuindorp te ontwikkelen. In dit Wijkplan geven we aan hoe we dit gaan oppakken. Doel van dit Wijkplan is een Tuindorp dat uiteindelijk klaar is voor de toekomst; een plek om goed te wonen, voor zowel de huidige als toekomstige huurders.

Korte terugblik

Woningbouwvereniging Maarn is in februari 2020 is gestart met een project om te komen tot een toekomstbestendig Wijkplan Tuindorp. Dit project heeft veel last gehad van de coronamaatregelen en heeft in 2021 lange tijd stilgestaan. De in 2021 opgerichte bewonerscommissie Tuindorp heeft eind 2021 nadrukkelijk aangegeven dat het proces voor de bewoners van Tuindorp niet naar tevredenheid was verlopen en heeft aan Woningbouwvereniging Maarn voorgesteld om intensief mee te gaan denken over het Wijkplan. De bewonerscommissie Tuindorp, Woningbouwvereniging Maarn en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen hebben daarom besloten de zoektocht naar een goed wijkplan samen verder vorm te gaan geven. Daarbij was ook de Woonbond en de VBMM (Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen) betrokken. Belangrijk doel van deze aanpak was het streven naar een zo groot mogelijk draagvlak voor de in dit Wijkplan gepresenteerde plannen.

Hoe gaat het nu verder?

We begrijpen dat het Wijkplan Tuindorp veel vragen op kan roepen en voor bewoners en inwoners van Maarn mogelijk onzekerheid voor de toekomst met zich meebrengt. We gaan in de uitvoering van dit Wijkplan met deze vragen en zorgen zeer zorgvuldig om.

We hebben op 26 januari 2023 een bewonersavond georganiseerd en de plannen uit dit Wijkplan gepresenteerd en besproken. We weten dan ook inmiddels ook redelijk goed wat mensen willen en niet willen. En we weten wat er technisch kan, plus de kosten daarvan. Het Wijkplan zal natuurlijk ook worden besproken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast zal het Wijkplan besproken worden met het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties.

De totstandkoming van dit wijkplan is een intensief en soms moeilijk proces geweest dat niet was gelukt zonder de inzet van de bewonerscommissie Tuindorp, de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, VBMM, de Woonbond en medewerk(st)ers van collega-corporatie Heuvelrug Wonen.

Kees de Wolf,
Directeur-bestuurder

1. Positie Tuindorp.

1.1 Tuindorp Maarn, een korte geschiedenis

Het complex Tuindorp is van origine een zogenaamde Company Town, gebouwd volgens een revolutionair model voor stedelijke ontwikkeling: de tuinstad. Dat concept is ontwikkeld in Engeland door Ebenezer Howard en in de beginjaren van de vorige eeuw ook toegepast op het vaste land van Europa, o.m. in Duitsland en Nederland. In opdracht van de Woningbouwvereniging Maarn werd in 1923-1924 voor het personeel van de Nederlandse Spoorwegen een woningcomplex gebouwd voor het personeel van het in 1918 aangelegde rangeeremplacement. De keuze om het tuindorp-concept te introduceren was afkomstig van de Spoorwegen die daarmee al eerder ervaring hadden opgedaan in Haren en Geldermalsen. In een memorie van toelichting uit 1922 staat dat elke woning ongeveer 600 m² grond zou krijgen “zodat er o.a. gelegenheid is om eigen tuinvruchten te verbouwen”. Het complex bevatte oorspronkelijk 72 eengezinswoningen, drie winkelhuizen en een school en is gebouwd naar het ontwerp van de architecten J. Pothoven en H.A. Pothoven.

De bouw van dit Tuindorp kan worden gezien als de ontstaansgeschiedenis van Maarn. Het gehele complex is beeldbepalend voor het dorp. In het proefschrift “Tuinsteden, tussen utopie en realiteit” van dr. H.J. Korthals Altes wordt het Tuindorp Maarn gekwalificeerd als het best geconserveerde tuindorp in ons land. Het College van B&W heeft in 2009 het Tuindorp aangewezen als gemeentelijk monument.

Tuindorp is de afgelopen 100 jaar veranderd, maar het oorspronkelijke karakter is nog steeds aanwezig. Wel is Tuindorp nu een onderdeel van het grotere geheel van Maarn. De Tuindorpweg heeft een duidelijk ander karakter gekregen dan de rest van de wijk. Bijna alle oorspronkelijke woningen zijn bewaard gebleven.

Tuindorp toen



Tuindorp nu



Woningbouwvereniging Maarn bezit nu nog 68 oorspronkelijke Tuindorpwoningen. In 1957 is het complex uitgebreid met een aantal dubbele woningen, waarvan er nog 14 in het bezit zijn van Woningbouwvereniging Maarn. Het totaal aantal woningen in bezit van Woningbouwvereniging Maarn is nu dus 82 woningen.

1.2 Ligging & ontsluiting

Tuindorp Maarn is het historische hart van Maarn. De wijk is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de (winkel)voorzieningen in Maarn. Daarnaast grenst de wijk aan het station en heeft dus een prima verbinding met de regio. Een deel van het complex is gelegen aan een drukke ontsluitingsweg in Maarn; de Tuindorpsweg.



1.3 Woningtypes

Het oorspronkelijke complex Tuindorp kent 4 woningtypes.



Woningtype A



Woningtype B



Woningtype C en C1 (tussenwoning)

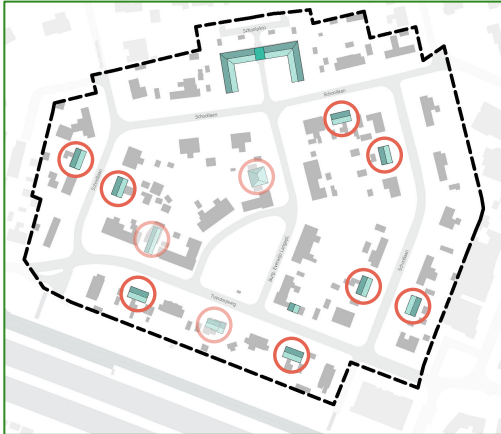


Woningtype D en D1 (tussenwoning)



In 1957 heeft er in het complex verdichting plaatsgevonden en zijn een aantal woningen aan de wijk toegevoegd. Hiervan zijn nog 14 woningen in het bezit van Woningbouwvereniging Maarn. De oorspronkelijke school is in 1989 vervangen voor woningen.

Verdichting in 1957 en sloop en nieuwbouw Schoolplein in 1989



Tussen 2002 en 2016 zijn 29 woningen gerenoveerd en is aan de achterkant van deze woningen een aanbouw aangebracht waardoor de woonkamer aanzienlijk groter is geworden.

In de jaren 2019-2020 zijn 2 woningen als kluswoning door de huurders zelf aangepakt. In deze twee woningen zijn uitgebreide energetische maatregelen genomen. De daken van deze woningen zijn niet aangepakt. Wel is de woningplattegrond van de woningen ingrijpend gewijzigd.

1.4 Hoe ervaren bewoners hun eigen woning?

Uit de vele gesprekken die de afgelopen jaren met bewoners zijn gevoerd komt naar duidelijk naar voren dat de karakteristieke uitstraling van Tuindorp zeer wordt gewaardeerd. Het gaat dan om de architectuur (lage dakgoten, rode daken, bakstenen en houten elementen) en de in verhouding grote tuinen. Mede daardoor is er sprake van een grote verbondenheid met de woning. Er is een sterk gevoel van eigenaarschap ondanks het feit dat het hier om huurwoningen gaat. Veel bewoners willen zelf investeren of hebben dat in het verleden al gedaan. Vrijwel iedereen heeft de verwachting en wens nog lang in Tuindorp te blijven wonen.

Toch is er ook wel herkenning en erkenning dat de woningen niet meer voldoen aan de huidige eisen. De woningen zijn slecht geïsoleerd, zijn gehorig (geluid tussen de woningen) en binnen vaak matig onderhouden. Dat is niet voor iedereen een probleem. Een flink aantal huurders zijn zo gehecht aan hun woning en Tuindorp dat ze de 'gebreken' voor lief nemen.

2. Uitgangspunten Wijkplan Tuindorp

Door de bewonerscommissie Tuindorp, Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en Woningbouwvereniging Maarn zijn de volgende uitgangspunten en voorwaarden voor het Wijkplan afgesproken:

De wijk en de woningen

- De monumentale uitstraling van de wijk mag niet worden aangetast. In het wijkplan moet er erkenning en waardering zijn voor het cultureel erfgoed. Tuindorp blijft Tuindorp, maar wel aangepast aan de eisen van deze tijd en gericht op toekomstbestendigheid. De ingrepen moeten heel precies en zo beperkt mogelijk zijn. De woningen moeten weer voor langere termijn 'mee kunnen'.
- In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes en de Woonbond over de afschaffing van de verhuurderheffing is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-energielabels uit de sector heeft laten verdwijnen, *met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen*. Tuindorp Maarn heeft de status van een gemeentelijk monument. Strikt genomen is verduurzaming van de woningen naar een hoger energielabel dan ook niet verplicht. Toch is verduurzaming wel noodzakelijk voor zowel het woongenot, als om op termijn de landelijke klimaatdoelstellingen te halen. De (technische) maatregelen die we hebben gekozen, zouden een verbetering van het energielabel moeten opleveren naar minimaal label B. Er wordt echter gestreefd naar verbetering naar label A.
- Bij renovatie van de woningen gaan we uit van het principe 'in één keer goed'.

Huurders

- Alle huurders kunnen in hun huidige woning in Tuindorp blijven wonen. Uitzondering hierop zijn de huurders van Monoma in de tijdelijk verhuurde woningen.
- Er moet en zal, zoveel als redelijk is, rekening worden gehouden met de wensen van de (individuele) bewoners.
- Het is belangrijk dat huurders zo min mogelijk overlast ervaren. Bijvoorbeeld door huurders mee te nemen in de stappen van het proces en daarmee betrokkenheid en draagvlak te creëren.
- De maatregelen aan de woningen moeten een besparing op het energieverbruik opleveren. In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Aedes over de afschaffing van de verhuurderheffing is afgesproken dat dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Dat betekent dat er géén huurverhoging plaatsvindt na het nemen van isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging van het energieverbruik voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijk. Maatregelen die niet direct met isolatie te maken hebben, kunnen wél leiden tot een huurverhoging.

Woningvoorraad

- Het heeft de voorkeur om de huidige voorraad van het aantal sociale woningen in Tuindorp te behouden. Er is immers een groot tekort aan sociale woningen in de regio en zeker ook in Maarn en Maarsbergen. Als verkoop, bijvoorbeeld om de financiële haalbaarheid van het Wijkplan mogelijk te maken, noodzakelijk is;
 - Zal een woning altijd aan de zittende huurder worden aangeboden (Tenzij de woning a.g.v. mutatie leegstaat);
 - Zal verkoop aan de zittende huurder altijd op vrijwillige basis plaatsvinden;Bij eventuele verkoop gelden de 'verkoopregels corporatiewoningen'.

Financiën

- Het Wijkplan moet voor Woningbouwvereniging Maarn financieel haalbaar zijn. Met het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zal overleg moeten worden gevoerd m.b.t. het borgen van de leningen en de Aw (Autoriteit Woningcorporaties) m.b.t. de Volkshuisvestelijke opgave.

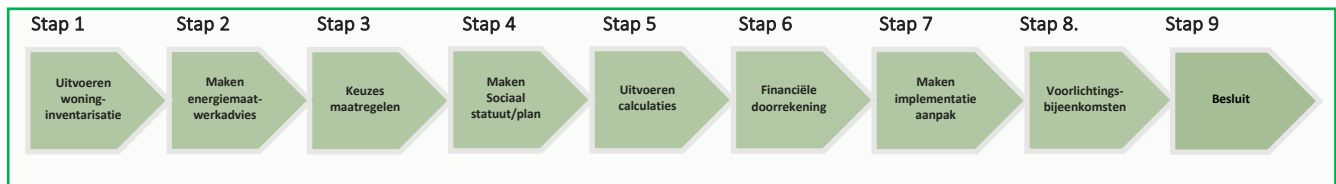
Communicatie

- Het is belangrijk huurders mee te nemen in de stappen van het proces en daarmee betrokkenheid en draagvlak te creëren.
- Essentieel is een goede communicatie met de huurders, zowel per mail als per brief (niet of-of).
- Huurders moeten voordat het wijkplan van start gaat begrijpen wat de gevolgen voor hen zijn (eventuele huurstijging, daling energieverbruik, huurtoeslag). In eventuele schrijnende gevallen moet er gekeken worden naar maatwerk.

Uitvoering

- Ingrijpende maatregelen in de woning (b.v. dakisolatie) vinden alleen plaats bij mutatie.
- Er zal een degelijk sociaal plan Tuindorp worden gemaakt, dat samen met de Woonbond, de Huurdersraad en de Bewonerscommissie wordt vormgegeven.
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV): mocht een ZAV technische problemen veroorzaken bij de verduurzaming van de woning, dan zal, voor zowel de huurder als woningbouwvereniging Maarn, een adequate oplossing gevonden moeten worden.
- Het is van belang dat er rond het wijkplan én tijdens de bouwwerkzaamheden een aanspreekpunt is voor vragen/zorgen/klachten.
- Voor de werkzaamheden zal een implementatieaanpak worden opgesteld, inclusief een heldere planning.

3. Procesaanpak, (doorlopen) stappen



Stap 1: Juni 2022, Uitvoeren woninginventarisatie

Op verzoek van de bewonerscommissie Tuindorp heeft in de maand juni 2022 een inventarisatie in een aantal woningen in Tuindorp plaatsgevonden. Het doel van de inventarisatie was inzichtelijk te krijgen welke kansen/mogelijkheden er zijn voor de woningen op het gebied van energetische opwaardering. De inventarisatie is uitgevoerd door bureau HERE-projecten. Dit bureau heeft niet alle woningen bekeken maar heeft een selectie gemaakt. Alle voorkomende woningtypes waren opgenomen in deze selectie.

Stap 2: Juni 2022, Maken energiematwerkadvies (zie hoofdstuk 4)

Op basis van de inventarisatie en na gesprekken met de bewonerscommissie Tuindorp is door HERE-Projecten voor alle woningtypes een energie-maatwerkadvies gemaakt met mogelijke maatregelen op Bouwkundig- en installatietechnisch gebied.

Stap 3: September – december 2022, Maken van keuzes (zie Hoofdstuk 4)

Hierna zijn in een aantal rondes per type woning keuzes gemaakt welke maatregelen mogelijk en wenselijk zijn om een zo optimaal mogelijke energetische opwaardering van de woningen te realiseren.

Stap 4: September – december 2022, Uitvoeren calculatieadvies (zie Hoofdstuk 5)

Aan bureau Koopmanschap Bouwkosten Advies is de opdracht gegeven de gekozen maatregelen te voorzien van prijzen.

Stap 5: Oktober 2022, Sociaal plan voor het Wijkplan Tuindorp (Zie hoofdstuk 7)

Voor de implementatie en uitvoering van het Wijkplan Tuindorp is een apart Sociaal Plan ontwikkeld, in samenwerking met de BC Tuindorp en ondersteund door de Woonbond.

Stap 6: Oktober/december 2022, Financiële doorrekening en overleg met het WSW

Nadat keuzes en de calculaties bekend waren zijn deze financieel doorgerekend en op haalbaarheid beoordeeld. Met het WSW is overleg geweest over het borgen van de noodzakelijke leningen om de woningverbeteringen te financieren.

Stap 7: Oktober 2022, Maken van een implementatieaanpak (zie hoofdstuk 6)

In dit Wijkplan wordt globaal beschreven hoe het Wijkplan moet worden uitgevoerd. Daarbij is nadrukkelijk uitgegaan van een individuele benadering per woning en per huurder.

Stap 8: Januari 2023, Voorlichting bewoners.

Op 26 januari 2023 is een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin de ontwikkelde plannen en planningen zijn toegelicht. Ook de particuliere eigenaren van woningen in Tuindorp zijn in een aparte bijeenkomst op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen. Eventuele door de bewoners gemaakte opmerkingen zijn, waar mogelijk, in dit Wijkplan verwerkt.

15 februari 2023, Besluitvorming

In de vergadering van 15 februari 2023 is het wijkplan Tuindorp besproken en heeft de Raad van Commis-sarissen, na bestuursbesluit, haar goedkeuring gegeven.

4. Maatregelen



In dit hoofdstuk worden kort de te nemen (energetische) maatregelen beschreven die in de woningen zullen worden uitgevoerd.

4.1 Dakisolatie

Uit de Energiemaatwerkadviezen van Bureau HERE-projecten komt duidelijk naar voren dat er een grote energetische verbetering is te realiseren door het aanbrengen van dakisolatie. Dit levert naast een aanzienlijke energiebesparing ook verhoging van het wooncomfort op. Er is voor gekozen in alle woningen dakisolatie aan de binnenzijde aan te brengen. Deze dakisolatie zal vanaf 2025 en de jaren daarna worden aangebracht bij mutatie van de woningen, dus als de huidige huurder vertrekt.

4.2 Aanbrengen dakkapellen

Uit de Energiemaatwerkadviezen komt eveneens duidelijk naar voren dat, met aanbrengen van de dakisolatie het verstandig en logisch is de dakkapellen in de woningen te vervangen en te voorzien van een isolatiepakket. Hierbij volgen we de afmeting aan de binnenkant van de woning. Hierdoor wordt voorkomen dat er in woning van alles moet worden aangepast. De buitenzijde van de nieuwe dakkapellen wordt volledig afgewerkt. Aan de binnenzijde wordt afwerking vooral door de bewoners gedaan.

4.3 Aanvullende Maatregelen

Naast het aanbrengen van dakisolatie en nieuwe dakkapellen worden in alle woningen nog de volgende aanvullende maatregelen uitgevoerd:

- Het glas wordt vervangen door HR++, inclusief noodzakelijke aanpassingen aan kozijnen en ramen, kierdichting, zelfregulerende roosters, etc.;
- In de woningen wordt CO2 gestuurde ventilatie aangebracht, inclusief benodigde aansluitingen en roosters of ander ventilatie openingen;
- Er worden geïsoleerde buitendeuren geplaatst.

4.5 Zonnepanelen

De woningen in Tuindorp hebben momenteel geen, door de woningbouwvereniging Maarn, aangebrachte zonnepanelen. Gezien de ligging van de woningen in een bosrijke omgeving is het toepassen van zonnepanelen niet altijd rendabel. Ook tasten zonnepanelen het monumentale karakter van de woningen aan. Tijdens de bewonersbijeenkomst van 26 januari 2023 is gevraagd of Woningbouwvereniging Maarn toestemming geeft voor het plaatsen van zonnepanelen als de huurder deze zelf betaalt. Deze vraag zal in het in 2023 nog te ontwikkelen beleid worden meegenomen.

4.2 “Jaren 50”- woningen, complex 14

Dit complex bestaat uit de volgende 14 adressen:

- Schoollaan 1-3-4; Schoollaan 13-15-23; Schoollaan 41-43
- Sportlaan 19
- Tuindorpweg 54-56-63; Tuindorpweg 75-77

Het huidige energielabel van de woningen is F. De woningen zijn met meer standaard maatregelen op energielabel A te krijgen. Naast het uitvoeren van de maatregelen beschreven in paragraaf 4.1, 4.2, 4.3 zullen de volgende maatregelen worden uitgevoerd;

- Toepassen spouwmuurisolatie
- Aanbrengen vloerisolatie onder de houten vloeren

Door deze maatregelen komt het energielabel uit op A.

4.3 Woningen gerenoveerd, complex 1

Het gaat om de volgende 31 adressen:

Type A, 6 woningen

Schoollaan 5, Schoollaan 16, Schoollaan 20, Schoollaan 26, Schoollaan 28, Schoollaan 34,

Type B, 3 woningen

Tuindorpweg 59, Tuindorpweg 71, Tuindorpweg 79

Type C, 9 woningen / Type C1 3 woningen

C: Schoollaan 10, Schoollaan 25, Schoollaan 27, Schoollaan 31, Schoollaan 33, Schoollaan 35, Schoollaan 37, Schoollaan 39, BEL-plein 30

C1: BEL-plein 10, BEL-plein 32, BEL-plein 34

Type D, 9 woningen / Type D1, 1 woning

D: Tuindorpweg 34, Tuindorpweg 40, Tuindorpweg 48, Schoollaan 11, Schoollaan 48 (kluswoning), BEL-plein 6 (kluswoning), BEL-plein 22, BEL-plein 38, Vastmaarweg 2

D1: Tuindorpweg 46

In de afgelopen jaren (2002 – 2016) zijn 29 woningen gerenoveerd. Naast het vergroten van de benedenverdieping met een uitbouw aan de achterzijde van de woningen zijn de woningen aan de binnenzijde begane grond opnieuw ingedeeld, vaak rekening houdend met de wensen van huurders. Tijdens de renovatie is een voorzetwand geplaatst met ca. 20 mm isolatie. Deze draagt echter maar beperkt bij tot een reductie van het energiegebruik. In de jaren 2018-2020 zijn 2 woningen als kluswoning door de huurders zelf op een hoog renovatieniveau gebracht. Deze woningen hebben geen uitbouw.

Door het uitvoeren van de maatregelen zoals beschreven in dit hoofdstuk (paragraaf 4.1, 4.2, 4.3) komt het energielabel van deze al gerenoveerde woningen uit op B. Verdere verbetering van het energielabel in de al gerenoveerde woningen naar label A betekent dat een groot deel van de maatregelen uit het recente verleden vernietigd moeten worden. Dit vindt woningbouwvereniging Maarn niet verantwoord. De investeringen waren hoog en zijn (technisch) nog lang niet afgeschreven. Desondanks zullen ook bij deze categorie woningen uit te voeren maatregelen het wooncomfort significant verbeteren.

4.4 Woningen niet gerenoveerd, complex 1

Het gaat om de volgende adressen:

Type A, 12 woningen

Tuindorpweg 50, Tuindorpweg 52, Schoollaan 6, Schoollaan 7, Schoollaan 8, Schoollaan14, Schoollaan 18, Schoollaan 22, Schoollaan 24, Schoollaan 36, Schoollaan 38, Schoollaan 40.

Type B, 4 woningen

Tuindorpweg 57, Tuindorpweg 67, Tuindorpweg 73, Tuindorpweg 81

Type C, 6 woningen / Type C1, 1 woning

C: Schoollaan 12, Schoollaan 29, BEL-plein 8, BEL-plein 14, BEL-plein 28 BEL-plein 36

C1: BEL-plein 12

Type D, 9 woningen / D1, 5 woningen

D: Tuindorpweg 36, Tuindorpweg 38, Tuindorpweg 42, Schoollaan 9, Schoollaan 17, Schoollaan 19, Schoollaan 46, BEL-plein 16, Vastmaarweg 4

D1: Tuindorpweg 44, BEL-plein 4, BEL-plein 18, BEL-plein 20, BEL-plein 40

De gevels van de oorspronkelijke woningen in Tuindorp kennen geen spouw. De gevels van de woningen kunnen daardoor alleen geïsoleerd worden door het plaatsen van een voorzetwand aan de binnenzijde. Buitenisolatie is niet toegestaan vanwege de monumentenstatus. Ook zal de binnentrap, om binnen isolatie te kunnen toepassen moeten worden verwijderd en daarna opnieuw worden teruggezet. Omdat het nemen van bovenstaande maatregelen veel hinder zal geven, kan de uitvoering niet in bewoonde staat plaatsvinden. Dit geeft echter ook de mogelijkheid tegelijkertijd de woningplattegrond van de woningen aan te passen en optimaliseren. Een totale renovatie dus. Daarvoor is dan ook gekozen. Renovatie aan de binnenkant van deze 37 woningen vindt alleen plaats bij mutatie, dus als de huidige huurder vertrekt. De meer algemene maatregelen (zie het overzicht paragraaf 4.2 en 4.3) worden al wel eerder toegepast en staan los van het mutatiemoment. Bij mutatie worden aanvullend o.a. nog de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Het maken van een nieuwe woningplattegrond;
- Nieuwe begane grondvloer (inclusief vloerverwarming);
- Nieuwe plafonds begane grond;
- Aanbrengen van geïsoleerde voorzetwanden;
- Kozijnen aftimmeren en nieuwe vensterbanken aanbrengen;
- Aanbrengen Nieuwe CV + elektra + waterleidinginstallatie;
- Nieuwe meterkast;
- Aanbrengen nieuw sanitair en keukenblok;
- Geluidsisolatie woningscheidende muren (aan 1 kant).

4.5 Samenvatting maatregelen per woningtype / energielabel

Overzicht maatregelen per woning

	Uitvoeringjaar (onder voor-behoud)	Complex 14 Jaren '50	Complex 1 Al gerenoveerd	Complex 1 Niet gerenoveerd	Complex 1 Tijdelijk verhuurd	Complex 1 Kluswoningen
Dakisolatie, binnen	Bij mutatie v.a. 2025	✓	✓	✓	✓	✓
Nieuwe dakkapellen	2024	✓	✓	✓	✓	✓
Vervangen glas door HR++	2024	✓	✓	✓	✓	✓
CO2 gestuurde ventilatie	2024	✓	✓	✓	✓	✓
Ventilatioorosters	2024	✓	✓	✓	✓	✓
Geïsoleerde voordeuren	2024	✓	✓	✓	✓	✓
Spouwmuurisolatie	2024	✓				
Isolatie houtenvloeren	2024	✓				
Geluidisolatie wand (aan 1 kant)	Bij mutatie v.a. 2025		✓	✓	✓	✓
Nieuwe woningplattegrond	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
Vloer met vloerverwarming	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
Nieuwe plafonds	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
Geïsoleerde voorzetwanden	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
CV + Electra + Waterleiding installatie	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
Nieuwe meterkast	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	
Nieuw sanitair en keukenblok	Bij mutatie v.a. 2025			✓	✓	

Overzicht (uiteindelijk) energielabel per woning

	Huidig energielabel	Nieuw energielabel
Complex 14, jaren '50	F	A
Complex 1, al gerenoveerd	D	B
Complex 1, nog niet gerenoveerd	E en F	A

5. Implementatieaanpak project Tuindorp



Het totale project (implementatieplan) is opgedeeld in 3 fases. Per fase zal telkens een go-no-go-besluit worden genomen. Dit besluit zal ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd.

6.1 Fase 1, 2023: (werk-)voorbereiding

Aannemersselectie, criteria

Het is van groot belang vooraf criteria vast te stellen waaraan een aannemer voor het project Tuindorp moet voldoen. Deze zijn in ieder geval:

- Ervaring met monumenten/beschermd dorpsgezicht;
- Ervaring met uitvoeren bouwkundig onderhoud;
- Ervaring met werken in bewoonde woningen;
- Ervaring met in serie maar ook individueel werken;
- Ervaring met inbrengen eigen ideeën (*alleen indien we ze vroeger inschakelen, niet als we op basis van bestek en tekeningen gaan aanbesteden*);
- Eigen mensen op bewonersbegeleiding en vragen hoe ze dat organiseren;
- Kennis van bouwfysische aspecten bij verduurzaming;
- Groot deel werkzaamheden zelf in huis;
- Vaste onderaannemers (comakers) voor andere (belangrijke) onderdelen;
- Vaste leveranciers voor benodigde materialen.

Werkorganisatie

- Voor de uitvoering van het Wijkplan zal in overleg met Woningbouwvereniging Maarn door de aannemer een (tijdelijke) werkorganisatie worden ingericht;
- Deze werkorganisatie zal in ieder geval bestaan uit een bewonersbegeleider, een technisch projectleider en zal verantwoording afleggen aan de werkorganisatie van Heuvelrug Wonen.
- Bij Heuvelrug Wonen zal een contactpersoon worden aangewezen waar huurders terecht kunnen als de aannemer naar de mening van de huurders tekort schiet.

Draagvlakmeting

Voor het Wijkplan Tuindorp moet een aantoonbaar draagvlak bestaan onder de huurders voordat het plan doorgang kan vinden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder. Het meten van het draagvlak vindt plaats door de verhuurder in samenwerking met de bewonerscommissie Tuindorp. Zie ook Sociaal Plan Wijkplan Tuindorp.

Bewonersboekje

Iedere huurder krijgt een bewonersboekje waarin in ieder geval:

- De plannen worden uitgelegd en welke maatregelen (per type-woning) er uitgevoerd gaan worden;
- Wanneer de werkzaamheden gepland zijn;
- Hoelang de werkzaamheden duren;
- Welke overlast de huurder kan verwachten;
- De rechten en plichten vanuit het sociaal plan;
- Wat de financiële gevolgen zijn (o.a. huurprijs).

Huisbezoek

De bewonersbegeleider en/of technisch projectleider maakt met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek uiterlijk 3 maanden voor de start van de werkzaamheden voor renovatie. Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut en sociaal plan Tuindorp;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning voor zover ze de renovatiemaatregelen in de weg staan.
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;

Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het Wijkplan. Ook bewoners van omliggende complexen die niet worden aangepakt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Website

Woningbouwvereniging Maarn opent een pagina op de website waarop de huurders de belangrijkste informatie over het wijkplan kunnen lezen.

Verkoop

Om het wijkplan Tuindorp financieel mogelijk te maken is gerekend met de verkoop van 4 woningen. In 2023 zullen twee woningen verkocht gaan worden en het jaar daarop nog eens twee. De te verkopen woningen zullen aan de zittende huurder worden aangeboden. Verkoop aan de zittende huurder zal altijd op vrijwillige basis plaatsvinden.

6.2 Fase 2, 2024: Nieuwe dakkapellen, glas, ventilatie, buitendeuren

Het zwaartepunt van de uitvoering van de in dit wijkplan opgenomen maatregelen zal liggen in 2024. Het gaat dan o.a. om het aanbrengen van nieuwe dakkapellen, het vervangen van het glas door HR++, het aanbrengen van CO₂-gestuurde ventilatie en het plaatsen van geïsoleerde buitendeuren. Ook zullen in de “1959-woningen” (complex 14) de spouwmuren en houten vloeren worden geïsoleerd.

Woningen uit de voorraad “nog niet gerenoveerd” die in 2023 en 2024 door mutatie leegkomen zullen tijdelijk worden verhuurd en in fase 3 aangepakt worden. In de investeringsberekeningen is voor 1 woning rekening gehouden met het uitvoeren van de totale binnenrenovatie in 2024. Deze woning zal gebruikt worden om ervaring op te doen. Het is nu nog niet bekend om welke woning dit gaat.

6.3 Fase 3, 2025 en verder: Dakisolatie en renovatie woningen tijdelijke verhuur en mutatiewoningen

Vanaf 2025 zullen de nu tijdelijk verhuurde woningen ook aan de binnenkant worden geïsoleerd en gerenoveerd. Daarnaast zal **bij mutatie**, gestart worden met het aanbrengen van dakisolatie aan binnenzijde van de woningen in Tuindorp. Het aanbrengen van dakisolatie zal een aantal jaren gaan duren en is afhankelijk van de mutatiesnelheid. Eind 2025 zal deze aanpak geëvalueerd en eventueel aangepast worden.

6. Sociaal Statuut, Sociaal Plan



Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud

Volgens de *Woningwet* zijn woningcorporaties verplicht een reglement (Sociaal Statuut) op te stellen voor sloop- en renovatieprojecten. Woningbouwvereniging Maarn heeft een dergelijk sociaal statuut. Het “Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud” is op 30-12-2016 vastgesteld. In het overleg van 29-09-2022 tussen de huurdersraad Maarn-Maarsbergen en het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn is vastgesteld dat dit reglement nog actueel is.

Sociaal plan voor Tuindorp

Aanvullend op het Sociaal Statuut is er voor het project Wijkplan Tuindorp een aanvullend Sociaal Plan gemaakt. Reden hiervoor is dat er voor huurders voor het project specifieke onderwerpen zijn die niet aan bod komen in het overkoepelende Sociaal Statuut. Op 23 november 2022 is het “Sociaal Plan Tuindorp” vastgesteld na overleg met de bewonerscommissie Tuindorp. Het plan is als bijlage opgenomen.

7. Voorlichtingsbijeenkomsten



Op 26 januari 2023 heeft er een bewonersavond voor de huurders van Tuindorp plaatsgevonden. Het doel van deze avond was het informeren van de huurders over de inhoud van het wijkplan. In de druk bezochte avond is het proces om te komen tot dit wijkplan toegelicht en is er ruime mogelijkheid geweest tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Ook is er aandacht geweest voor de rechten van de huurders en is de implementatie van het wijkplan en de gevolgen die dit heeft voor de huurders aan orde geweest. Van de avond is een verslag gemaakt en zijn de diverse vragen die zijn gesteld ook schriftelijk beantwoord.