



November 2023

Nieuwsbrief Tuindorp

Woningbouwvereniging Maarn | Boswijklaan 50 | Doorn
www.wbvmaarn.nl | E-mail service@wbvmaarn.nl | tel. 0343-443778

In deze editie

1. Terugkoppeling huisbezoeken
2. Ecologisch onderzoek
3. Hoe gaan we de komende tijd verder?

Beste huurders,

De medewerkers van De Variabele, de aannemer die het Wijkplan Tuindorp gaat uitvoeren, hebben de afgelopen maanden op één na alle woningen in Tuindorp bezocht. Chéríta Hendriks (bewonersbegeleider) heeft met u besproken welke werkzaamheden wij van plan zijn uit te voeren om de woningen te verduurzamen. Tommy Zwartjes (inspecteur) heeft uw woning technisch bekeken. Zij hebben gekeken wat er bij u leeft en waar rekening mee gehouden moet worden bij de uitvoering van de werkzaamheden. U heeft hun misschien ook een aantal vragen gesteld. In deze nieuwsbrief leest u een samenvatting van hun bevindingen. Ook gaan we in op vragen die we al kunnen beantwoorden.

Gelijktijdig heeft een ecooloog onderzocht welke dieren er in Tuindorp leven en welke maatregelen we vervolgens moeten nemen voordat we met de verduurzaming mogen beginnen. Zo'n onderzoek is verplicht en noodzakelijk om een bouwvergunning te kunnen krijgen. Ook hier gaan we kort op in.

Zoals we eerder hebben geschreven, kunnen we pas in het najaar van 2024 starten met de werkzaamheden. Dit betekent niet dat we tot die tijd niets doen. De plannen moeten bijvoorbeeld voor elke woning apart uitgewerkt worden; we vragen vervolgens uw instemming. We geven nu in grote lijnen aan wat u de komende tijd kunt verwachten en hoe we u hiervan later op de hoogte stellen.

Eerdere informatie over het wijkplan vindt u op de website van Wbv Maarn: <https://www.wbvmaarn.nl/wijkplan-tuindorp>

Kees de Wolf
directeur-bestuurder

1. Terugkoppeling huisbezoeken

De medewerkers van De Variabele hebben op één na alle woningen bezocht. Zij hebben met de bewoners de plannen besproken (behalve met de bewoners van de tijdelijk verhuurde woningen). De technische inspectie is met foto's vastgelegd en met u doorgenomen.

De medewerkers vertelden dat de gesprekken heel plezierig zijn verlopen. U was over het algemeen heel nieuwsgierig en stond open voor de gesprekken en de plannen. Uiteraard waren er wel veel vragen.

Hieronder vindt u in een samenvatting van de hoofdpunten die uit de gesprekken en de bezichtigingen naar voren zijn gekomen.

De voornaamste klachten over de woning

De meeste klachten gingen over tocht en vocht in uw huis. Het tochtte vooral bij de voordeur en bij de meeste ramen met enkelglas. Ook heeft u veel last van condens aan de binnenkant van de ramen, vooral op de bovenverdieping.

Veel dakkapellen zijn verrot. Geconstateerd is ook dat deze aan het eind van hun levensduur zijn. Er is vaak is genoemd dat over verrotte kozijnen heen is geschilderd zonder deze te repareren. Ook sloten voor- en achterdeuren niet goed en was het rubber daar kapot.

De meest genoemde wensen en de antwoorden daarop

- U wilt graag HR++glas waar nu enkelglas is.
Al het glas wordt vervangen door HR++glas. Ook het bestaande dubbelglas, behalve als er korter dan 8 jaar geleden HR++glas is aangebracht, dit voldoet en er geen kleurverschil is. Het huidige HR++glas is veel beter dan het oude. Er komen ook ventilatieroosters in als de welstandscommissie van de gemeente dit goedkeurt. We bekijken of we ook de lichtkoepels isoleren of vervangen.
- Veel bewoners van de jaren '20-woningen willen ook graag vloer- en muurisolatie.
Dit wordt alleen bij mutatie uitgevoerd. Deze wens is wel aan de orde geweest bij de fusiegesprekken. Hier is positief op gereageerd, maar voorlopig is dit nog is dit nu niet opgenomen in het huidige wijkplan.
- Naast het vervangen van de voordeur is er de wens om ook de achterdeur te isoleren. De meeste bewoners gebruiken deze als voordeur.
De voordeur vervangen wij door een extra geïsoleerde buitendeur. Deze worden per stuk ingemeten en kant en klaar geschilderd geleverd, met nieuwe sloten. De vervanging van achter- en zijdeuren bekijken we nog. De achterdeuren van de vrij recent aangebrachte uitbouwen (Vios) zijn goed en worden niet vervangen. Wel komt hier HR++glas in. De deuren in zelf aangebrachte uitbouwen vervangen we niet.
- Verder kwam er het verzoek om de buitenkant goed te schilderen en de kieren in de woning dicht te maken.
De kierdichting is meegenomen in het plan. Na herstel of vervanging, wordt al het houtwerk geschilderd dan wel geschilderd opgeleverd.
- Ook is er vraag naar zonnepanelen, draai/kantel ramen en de wens om beneden een raam open te kunnen doen, in woningen waar dat nu niet kan. Zoals eerder gezegd zijn zonnepanelen niet opgenomen in het plan. De wensen voor de ramen willen we uitvoeren als de welstandscommissie dit goedkeurt.

“De gesprekken zijn heel plezierig verlopen”

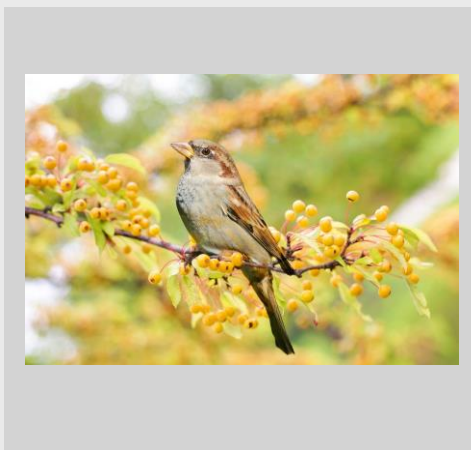
Top vijf vragen met antwoord

- Wat gebeurt er met de mechanische ventilatie die er al zit?
Dit bekijken we per woning. Er komen oplossingen op maat.
- Komt er een vergoeding als er bij het vervangen van de dakkapellen afwerkingsmaterialen, zoals bijvoorbeeld tegels, verwijderd worden?
We zorgen ervoor dat we beschadigingen herstellen, dan wel vergoeden. We bekijken per woning wat de beste oplossing is. U wordt geïnformeerd voordat u instemt met de werkzaamheden.
- Worden de zelf aangebrachte uitbouwen ook geïsoleerd?
Nee, deze worden niet meegenomen met het isoleren van muren en glas. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zaken die ze zelf hebben veranderd.
- Wat doen jullie met de (overige) vragen en wensen?
Alle vragen en wensen worden bekeken en als dat mogelijk is meegenomen in het plan. Voordat u instemt is hier duidelijkheid over.

Verder is geïnventariseerd wat voor hulp bewoners denken nodig te hebben en met welke zaken we bij de uitvoering rekening moeten houden.

2. Ecologisch onderzoek

Om een bouwvergunning te kunnen aanvragen, moet er volgens de wet eerst een ecologisch onderzoek naar eventueel aanwezige diersoorten worden uitgevoerd. Een ecooloog heeft zowel overdag als 's nachts door de wijk gelopen. Het definitieve rapport ontvangen wij binnenkort. We kunnen alvast zeggen dat er de gebruikelijke beschermde diersoorten in Tuindorp leven.. Denk hierbij aan mussen, zwaluwen en vleermuizen. Het is nodig dat we hiervoor voorzieningen, zoals bijvoorbeeld nestkastjes, aanbrengen. Dit moet voor het broedseizoen gebeuren. Als hier meer over bekend is, nemen we contact op met de bewoners waar deze voorzieningen moeten komen.



3. Hoe gaan we de komende tijd verder?

- Een architect werkt op dit moment het wijkplan voor elke woning apart uit.
- Kozijnen en dakkapellen gaan we in december aan de buitenkant onderzoeken op asbest. Dit gebeurt met een hoogwerker/verreiker. U krijgt schriftelijk bericht wanneer dit gebeurt en wie dit onderzoek uitvoert.
- Als het plan verder uitgewerkt is, wordt het bij de gemeente ingediend. Onder andere de welstandscommissie moet goedkeuring geven aan de uitwerking.
- Voor het broedseizoen komen er op een aantal plaatsen voorzieningen ter bescherming van enkele diersoorten. De betreffende bewoners krijgen hier bericht van.
- Voor de zomervakantie nemen de medewerkers van De Variabele met iedere bewoner apart de specifieke werkzaamheden door die in de woning worden uitgevoerd. Het plan is dan helemaal uitgewerkt. Zij leggen uit wat de planning is, wat er gaat gebeuren en waar u rekening mee moet houden. U krijgt alle informatie ook op papier.
- Aan u wordt gevraagd schriftelijk in te stemmen met het plan. Als 70% van de huurders instemt, gaat het plan voor iedereen door.
- Als alles volgens planning gaat, starten de werkzaamheden volgend jaar na de bouwvakvakantie. Twee leegstaande woningen richten we in als bouwkeet. Als het weer meezit, kunnen de werkzaamheden, zoals in eerdere informatie gegeven, binnen vier maanden zijn afgerond.

“We starten na de
bouwvakvakantie”