



Advies

op het

Informatieboekje Planbesluit

Over het onderhouden en verbeteren van uw woning

Fijn en energiezuinig wonen in Ermelo- Beemdweg, Hoge Wal, Smidsweg en Varenlaan

26 augustus 2024



Inleiding

Op 1 juli 2024 hebben wij de adviesaanvraag van UWoon ontvangen, onze dank daarvoor. In verband met de zomervakantie is onze adviestermijn verlengd tot 1 september 2024. Dat heeft ons meer tijd gegeven om tot een gedragen advies te komen. Deze verlenging stellen wij op prijs.

Terugblik op het proces

De afgelopen jaren is er veelvuldig overleg geweest met ons als bewonerscommissie en zijn er gedurende het proces verschillende bewonersavonden en mini-bijeenkomsten voor de bewoners georganiseerd. De bewonerscommissie heeft de bewoners op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen door middel van nieuwsberichten, bewonersavonden en waren aanspreekpunt in de buurt. Tijdens de laatste, door de bewonerscommissie georganiseerde bewonersavond van 11 juni jl., zijn de werkzaamheden nogmaals toegelicht aan de bewoners en heeft de bewonerscommissie input opgehaald om mee te kunnen nemen in ons advies op het Planbesluit. Op deze manier voelen wij ons, als bewonerscommissie, geborgd om een advies uit te brengen die gedragen wordt door de bewoners.

Informatieboekje Planbesluit

Het Planbesluit omvat een aantal zaken. Het geeft een beschrijving van de geplande werkzaamheden op het gebied van onderhoud en woningverbetering. Het geeft de rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder weer ten aanzien van vergoedingen, zelf aangebrachte voorzieningen (ZAVs), de planning en de duur van de werkzaamheden.

Waar in eerste instantie sprake was van sloop/nieuwbouw en renovatie voor 25 of 40 jaar werd al snel duidelijk dat sloop/nieuwbouw niet haalbaar was. Het overgrote deel van de bewoners was hierop tegen en was voor renovatie. Ook de variant voor een renovatie van 40 jaar viel al snel af, mede door de werkzaamheden die daaruit voort zouden vloeien en de bouwtechnische staat van de woningen welke (te) hoge kosten met zich mee zou brengen. De 25 jaar variant bleef als enige over en de werkzaamheden aan de woning die hieruit voort zijn gekomen kwamen uit de vraag: 'wat is er nodig om de levensduur van de woningen met 25 jaar te verlengen en om de woningen gemiddeld op energielabel B te krijgen?'

Vervolgens is er gewerkt aan een pakket om dit te realiseren. Tijdens de mini-bijeenkomsten heeft UWoon de werkzaamheden toegelicht.

Het werkzaamhedenpakket zoals nu omschreven in het planbesluit is het afgelopen half jaar flink uitgebreid. Door wisselingen in het Projectteam van UWoon, veranderingen in het bouwbesluit en een aantal beleidskeuzes op het gebied van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) en open verbrandingstoestellen is het pakket aan werkzaamheden erg ingrijpend geworden voor een onderhoud, - en renovatie traject in bewoonde staat. UWoon is zich bewust van het feit dat het zeer ingrijpend is, maar de bewonerscommissie vindt dat UWoon de grens opzoekt van het toelaatbare wat mogelijk is in bewoonde staat.

Na aandringen van de bewonerscommissie om coulant om te gaan met maatwerkoplossingen voor bewoners die, om wat voor reden dan ook, aangeven (tijdelijk) niet in de woning te kunnen blijven wonen heeft UWoon aangegeven een aanvullende bijlage te maken bij dit Planbesluit met maatwerkoplossingen. Dan kan je denken aan (tijdelijke) uithuisplaatsing, maar ook aan praktische oplossingen zoals een opslagcontainer voor waardevolle eigendommen, extra klushulp voor diegene vanwege fysieke of mentale klachten moeite heeft de ruimtes leeg te halen waar gewerkt moet worden, etc. Deze bijlage met maatwerk wordt momenteel geschreven en is geen onderdeel van dit Informatieboekje Planbesluit. De bijlage met maatwerk zal vóór de draagvlakmeting (70%) met de bewonerscommissie worden besproken voordat deze gecommuniceerd gaat worden met de bewoners zodat zij weten waar zij aan toe zijn.

Werkzaamheden Onderhoud

Het pakket aan werkzaamheden die vallen onder het onderhoud geeft voor de bewoners de meeste overlast, mede door het verwijderen van het zachtboard. Dit geeft een enorme chaos doordat zowel het zachtboard alsmede de gipsplaten verwijderd moeten worden. Dit is bij alle woningen op de 1^{ste} verdieping het geval, maar ook bij sommige woningen waar het zachtboard nog aanwezig is op de begane grond (plafond). Daar komt bij dat wanneer het zachtboard verwijderd wordt en het leidingwerk van de elektrische-installatie in stalen buizen zichtbaar wordt deze ook verwijderd moeten worden wanneer deze contact maken met de houten vloer. Tijdens de bewonersavond hebben de bewoners unaniem aangegeven dit niet te zien zitten in bewoonde staat.

Naar aanleiding van de input die de bewoners hebben gegeven tijdens de bewonersavond geeft de bewonerscommissie op dit onderdeel een negatief advies. Het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden in bewoonde staat, zeker in combinatie met de mechanische afzuiging, is voor de bewonerscommissie onacceptabel.

Werkzaamheden verbetering

De buitenwerkzaamheden betreffen met name de isolatiemaatregelen aan het dak en de gevel. De binnenwerkzaamheden bestaan o.a. uit vloerisolatie, plaatsen van isolatieglas HR++ met ventilatieroosters, draaiende delen, kierdichting en mechanische ventilatie. Over dat laatste, de mechanische ventilatie, hebben de bewoners hun zorgen geuit. Voor de aanleg van mechanische ventilatie worden kanalen gemaakt naar badkamer, keuken en toilet voorzien van ventilatieroosters en dak doorvoeren. De bewonerscommissie gaat ervan uit dat de draai-, -klepramen in de woning blijven en dit voor voldoende ventilatie in de woning zorgt, aangezien er ook aanvullend ventilatieroosters in de vaste beglazing geplaatst wordt. Een centraal mechanisch ventilatiesysteem wordt hiermee overbodig. De afwerking door middel van koven door de woning en het geluid van de ventilatiebox op zolder zorgt voor onrust bij de bewoners. Voor een aantal bewoners zal een bezoek aan de modelwoning meer duidelijkheid geven, voor andere bewoners niet omdat ze uit andere projecten de situatie kennen.

De bewonerscommissie geeft een positief advies over de isolatiemaatregelen binnen en buiten de woning (vloer, -dak, -gevel) en mechanische ventilatie in de badkamer. De bewonerscommissie is geen voorstander van mechanische ventilatie in de keuken en toilet. Met name omdat dit extra overlast met zich meebrengt zoals breekwerk, het maken van koven en mogelijk geluidsoverlast van de ventilatie box. Ook betekent het dat, door het maken van koven rond de buizen van de mechanische ventilatie, de bewoners op extra kosten worden gejaagd. Omdat deze koven geschilderd, dan wel behangen dienen te worden en deze kosten voor rekening van de bewoner zijn.

De afgesproken vergoeding voor wanden en plafond zijn hiervoor niet toereikend. Hier komen we verderop in dit advies nog op terug.

Planning

In het 1^{ste} kwartaal van 2025 zullen de werkzaamheden aanvangen. De binnenwerkzaamheden duren maximaal 20 werkdagen (4 weken) en de buitenwerkzaamheden duren maximaal 30 werkdagen (6 weken). Daar zal mogelijk een overlap in zitten met zowel binnen-, als buitenwerkzaamheden, maar in het nadeligste geval wordt er 10 weken aan één woning gewerkt. Dan volgt er nog een aparte bouwstroom voor de badkamer, keuken, toilet (BKT). Dit zal plaatsvinden na de werkzaamheden op het gebied van onderhoud en woningverbetering, zodat er nogmaals gewerkt wordt in de woning bij bewoners die voor vervanging van de BKT in aanmerking komen. Dit gaat minimaal 4 weken in beslag nemen of iets korter als de renovatie van het toilet gelijktijdig kan plaatsvinden met de badkamer en keuken.

Ook hier vraagt de bewonerscommissie een coulante opstelling van UWoon voor bewoners die hulp nodig hebben in welke vorm dan ook. Concreet betekent dit, dat bewoners vroegtijdig geïnformeerd worden over de planning van de onderhouds-, en verbeterwerkzaamheden en de werkzaamheden over de BKT's. In het Planbesluit wordt gesteld, dat de bewoners de planning twee weken voor aanvang van de werkzaamheden ontvangen. De bewonerscommissie adviseert UWoon om de planning minimaal 4 weken van tevoren door te geven, zodat de bewoners ook de tijd hebben om zich, naast hun dagelijkse verplichtingen, op de werkzaamheden voor te kunnen bereiden.

Rechten, plichten en vergoedingen

Zoals hierboven al is beschreven geldt de draagvlakmeting (70%) voor de woningverbeteringen/renovatie en niet voor de onderhoudswerkzaamheden. De vergoedingen die genoemd zijn in het Planbesluit voor herstelwerkzaamheden, vloerbedekking, wand-, en plafonduafwerking, raambekleding, etc. is veel te laag. Stel dat een bewoner besluit om de schouw te laten verwijderen en zachtboard onder het gipsplatenplafond in de woonkamer heeft dat verplicht verwijderd moet worden, dan moet het gipsplatenplafond en de wand opnieuw afgewerkt worden. De klusuren zijn niet toereikend om alle naden van de gipsplaten af te werken en de wanden te witten in verband met kleurverschil. Ditzelfde geldt voor de eventuele koven voor de mechanische ventilatie.

De vergoedingen zoals omschreven in het Planbesluit zijn veel te laag. In het overleg hebben wij dit al meerdere malen aangegeven. Ook de vloerbedekking zal in de meeste gevallen volledig vervangen moeten worden en kan niet worden volstaan met het plaatsen van een nieuw stukje vloerbedekking. Zeker na het verwijderen van het zachtboardplafond, de schouw, een luik voor het isoleren van de kruipruimte, moeten de bewoners zelf zorgen voor de afwerking door te schilderen en/of behangen.

De vergoedingen worden bovendien op verschillende manieren berekend. De vloerbedekking gaat per vierkante meter, de wandbedekking gaat per wand en de afwerking voor het plafond gaat per verdieping. De vergoeding per wand van 40 euro staat in geen verhouding tot de werkelijke kosten. UWoon heeft gedurende het proces aangegeven de vergoedingen niet te verhogen.

De bewonerscommissie adviseert om de vergoeding voor de wandafwerking te verhogen naar 40 euro per strekkende meter en om daarnaast coulant om te gaan met klushulp aan de bewoner en aanvullende maatwerkoplossingen te bieden in de bijlage bij dit Planbesluit. De extra klushulp kan bijvoorbeeld bestaan uit werkzaamheden door de aannemer voor herstelwerkzaamheden, zoals de afwerking van de plafonds, wanden, vloeren, koven, etc.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen ZAV's

Over de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), en dan met name de uit, -aanbouwen hebben we lang en meerdere malen gediscussieerd. Het onderscheidt tussen primair en niet- primair is een beleidskeuze van UWoon. Het oorspronkelijke beleid voor met name de niet-primaire functie zou voor meerdere bewoners in het nadeel hebben gewerkt. We zijn daarom ook zeer tevreden met de toevoeging in het Planbesluit die de bewoner keuzevrijheid biedt om de originele schil wel/niet te laten herstellen door UWoon bij aanbouwen die geen primaire functie hebben.

Open verbrandingstoestellen

Met de keuze van UWoon om open verbrandingstoestellen weg te halen zoals een kachel of een geiser is er veelvuldig overleg geweest voor het plaatsen van een gesloten verbrandingstoestel, zoals een hout, -palletkachel. Het huidige rookkanaal kan prima gebruikt worden voor een dubbelwandige pijp die een gesloten verbrandingstoestel vereist. Voor het plaatsen van een gesloten verbrandingstoestel zal toestemming gevraagd moeten worden aan UWoon als zijnde een ZAV.

Maatwerk

De bewonerscommissie verzoekt UWoon om coulant om te gaan met maatwerkoplossingen voor bewoners die om wat voor reden dan ook aangeven (tijdelijk) niet in de woning te kunnen blijven wonen. Op dit moment is UWoon bezig om een aanvullende bijlage te schrijven met maatwerkoplossingen. Deze bijlage is geen onderdeel van dit Planbesluit, maar de bewonerscommissie wil graag van deze gelegenheid gebruik maken om daar een aantal concrete voorstellen voor te doen.

Voorzieningen die aangeboden kunnen worden aan bewoners zijn bijvoorbeeld ingerichte rustwoningen, logeerwoningen en ingerichte werkplekken voorzien van internet. Doordat er in meerdere ruimtes in de woning tegelijkertijd gewerkt gaat worden is het niet altijd mogelijk voor de bewoners om huisraad naar een andere ruimte in de woning te verplaatsen. De bewonerscommissie stelt voor om afsluitbare opslagcontainers te plaatsen waar bewoners huisraad in kwijt kunnen.

Tijdens een 'opruimdag' stelt UWoon een container beschikbaar voor grofvuil. Eén dag is waarschijnlijk onvoldoende voor bewoners die elders werken of nét die dag niet kunnen. Beter zou zijn om op meerdere dagen, op verschillende locaties binnen het project en verspreidt over enkele weken een grofvuil container te plaatsen.

In het planbesluit staat nu twee uur klushulp aangeboden aan de bewoner. In de overleggen met UWoon is er aangegeven dat hier coulant mee omgegaan wordt en niet alle bewoners gebruik zullen maken van de twee uur klushulp. Andere bewoners daarentegen hebben niet genoeg aan twee uur. Met name de bewoners die na de werkzaamheden op het gebied van onderhoud en renovatie ook nog een tweede bouwstroom voor de BKT's krijgen. De bewonerscommissie adviseert om bewoners zes uur klushulp aan te bieden per huishouden en coulant om te gaan met bewoners die door welke omstandigheden dan ook meer hulp nodig hebben.

Samengevat

De bewonerscommissie adviseert UWoon om het Planbesluit op de volgende onderdelen aan te passen. Deze punten zijn tot stand gekomen na overleg met de bewoners tijdens de door de bewonerscommissie georganiseerde bewonersavond van 11 juni 2024. Deze punten zijn hieronder opgenomen en op volgorde van prioriteit gezet.

- De bewonerscommissie adviseert positief over de woningverbetering (isolatiepakket), met uitzondering van de mechanische ventilatie in keuken en toilet en het verwijderen van de draai, kiep/klepraampjes. Het verwijderen hiervan staat niet omschreven in het Planbesluit en dit zou in het nadeel van de bewoners zijn wanneer deze verwijderd zouden worden.
- De bewonerscommissie adviseert negatief over de onderhoudswerkzaamheden in bewoonde staat. Nog niet eens zo zeer over de onderhoudswerkzaamheden zelf maar de impact voor de bewoners is te groot om dit in bewoonde staat uit te voeren.
- De bewonerscommissie is tevreden met de toevoeging in het Planbesluit, die de bewoners de keuzevrijheid biedt om, bij een ZAV bij aanbouwen die geen primaire functie hebben, de originele schil wel of niet te laten herstellen door UWoon.
- De bewonerscommissie vraagt UWoon om bewoners de mogelijkheid te bieden om gedurende de werkzaamheden uit huisgeplaatst te worden. De bewonerscommissie zou ook willen aanbevelen om bewoners de gelegenheid te bieden voor een logeerwoning en een rustwoning waar bewoners zich overdag even terug kunnen trekken en waar ruimte voor werkplekken georganiseerd kunnen worden.
- De bewonerscommissie adviseert UWoon om de vergoeding van de wandafwerking te verhogen naar 40 euro per strekkende meter.
- De bewonerscommissie adviseert UWoon om de bewoners zes uur klushulp per woning aan te bieden.
- De bewonerscommissie adviseert UWoon om tijdens de 'opruimdagen' een grofvuil container te plaatsen op meerdere dagen, op verschillende locaties binnen het project en verspreidt over enkele weken.

Wij vertrouwen erop jullie met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd en zien met belangstelling de reactie op ons advies tegemoet. Uiteraard zijn wij bereidt om bovenstaande in een gesprek met het projectteam toe te lichten.

Ermelo, 26 augustus 2024

Namens de bewoners van de Beemdweg, Hogewal, Smidsweg en Varenlaan,

Adri van den Brom



Voorzitter bewonerscommissie BHSV

Advies Project Beemdweg, Hoge Wal, Smidsweg en Varenlaan