



Bewonersavond 11-06-2024



UBUNTU

“Ik ben, omdat wij zijn”

onderlinge verbondenheid van mensen met elkaar (SAMEN)

AGENDA

- Wat hebben we tot nu toe gedaan?
- Nog even kort de(extra) werkzaamheden
- Vragen n.a.v. groepsinformatie
- Advies van de bewonerscommissie (B.C.)
- Vragen?



Wat hebben we tot nu toe gedaan?

Nadat bekend werd dat er geen woningen werden gesloopt hebben we meerdere overleg momenten gehad met Uwoon m.b.t. het Planbesluit (handleiding waarin de werkzaamheden instaan).

- Een greep uit de werkzaamheden
 - ✓ Elektra
 - ✓ Toilet
 - ✓ Keuken
 - ✓ Cv-ketel
- De ZAVs.
 - ✓ Primaire functie, => uiteindelijk neemt Uwoon de ZAVs over.
 - ✓ Wat moet ik weghalen? Overkappingen huis-schuurtje, klimplanten aan de buitenmuur, schrootjes plafond 1e verdieping, maar alles in overleg met de aannemer.
- De vergoedingen; bij breuk, diefstal, opbrengst zonnepanelen, etc.
- Overlast en verblijf



Nog even kort de (extra) werkzaamheden!

Onderhoud	Omschrijving "OUD"	Omschrijving "Nieuw"
Buiten		
Dak	Dakpannen vervangen	
	Hemelwaterafvoer: aanbrengen nieuwe zinken dakgoot en regenpijp van pvc en aansluiten op bestaande buitenriolering.	
	Reinigen en bijstellen van de goten van de bergingen (indien nodig vervangen).	
Gevels	Herstellen of vervangen van voegen, herstellen, reinigen en waterafstotend maken van metselwerk en betonnen geveldelen van de woningen en bergingen. Inmetselen in de kopgevels: nestkasten vleermuizen, mussen en zwaluwen.	
Stoeppen		Herstellen gemetselde stoeppen en koekoek bij de voordeuren en grind vervangen in de koekoek.
Kozijnen	Repareren eventuele schade en houtrot van woningen en bergingen.	
Schilderwerk	Schilderen aan buitenkant van de woning (houten delen).	



Nog even kort de (extra) werkzaamheden!

Onderhoud	Omschrijving "OUD"	Omschrijving "Nieuw"
Binnen		
Badkamer, keuken, toilet (BKT)	Alleen als het nodig is: plaatsen nieuwe BKT als deze voor 2035 aan vervanging toe is.	
Buitenkozijnen		Aan de binnenzijde repareren houtrot en aflakken in wit.
Elektra		I.v.m. voldoen aan veiligheidsnorm en alleen als het nodig is: herstellen elektrische leidingen en bedradingen.
Leidingwerk		Alleen als het nodig is: herstellen van binnen riolering, gasleidingen en waterleidingen.
Meterkast		Alleen als het nodig is: vernieuwen meterkast.
Zachtboard plafond	Vervangen van het zachtboard plafond op de eerste verdieping voor gipsplaten	
Kelderwand	Alleen als het nodig is: vochtwerend behandelen van de kelderwand.	
Optionele herstelwerkzaamheden	Herstellen binnendeuren en hang- en sluitwerk	Scheuren in wanden en plafonds
Asbest		Onderzoek naar en indien aanwezig verwijderen van asbest.



Nog even kort de (extra) werkzaamheden!

Verbetering	Omschrijving "OUD"	Omschrijving "Nieuw"
Buiten		
Dakisolatie	Isolatie van het dak verbeteren. Aan de buitenkant van het dak plaatsen we isolatieplaten op het bestaande dakbeschot.	
Gevelisolatie	(Na-)isoleren van de spouw. Dit is de ruimte tussen de binnenmuur en buitenmuur. Eventueel aanwezige gevelpanelen isoleren.	
Schoorsteen		Gemetselde schoorstenen op het dak verwijderen.



Nog even kort de (extra) werkzaamheden!

Verbetering	Omschrijving "OUD"	Omschrijving "Nieuw"
Binnen		
Vloerisolatie		Isolatie aanbrengen aan de onderkant van de vloer. Geen kruipluik aanwezig? In overleg met u bepalen wij de plaats.
Glas	We plaatsen HR++ isolatieglas in de kozijnen, inclusief het aanbrengen van ventilatieroosters.	
Draaiende delen	Vervangen van buitendeuren, draairamen en klepramen (met HR++ glas), hang- en sluitwerk volgens politiekeurmerk.	
Kierdichting		Verbeteren kierdichting; tochtprofielen draaiende delen vervangen, rondom buitenkozijn en onderzijde vensterbank, bij leidingdoorvoeren in meterkast en bij kruipluik.
Ventilatie	Aanbrengen mechanische ventilatiebox op zolder, inclusief de kanalen naar badkamer,	keuken en toilet. In deze ruimtes komt een ventilatierooster met dakdoorvoer. Indien nodig inkorten binnendeuren voor aanvoer lucht.
Verwarming	Als het nodig is : plaatsen van centrale verwarming of vervangen cv-ketel als deze ouder dan 18 jaar is.	



ZAV (zelf aangebrachte veranderingen)

Aan/uitbouwen

Sommige dingen- zoals een brievenbus, zonnescherm of overkapping zijn niet van Uwoon, maar van uzelf. Dit kan de werkzaamheden in de weg zitten. Samen met aannemer bekijken of het weggehaald moet worden of niet

Aanbouw met keuken, badkamer of toilet (ZAV)

Een aantal woningen heeft een aanbouw. Als de aanbouw een primaire functie heeft dan is in de aanbouw de enige badkamer, keuken, toilet en of leefruimte aanwezig van de woning.

Aanbouw met keuken, badkamer, toilet en of leefruimte

De aanbouw heeft wel een primaire functie

- Uwoon voert verbeterwerkzaamheden uit aan/in deze aanbouw.
- De aanbouw is na de werkzaamheden onderdeel van de schil en daardoor eigendom van Uwoon. Na afronding van de werkzaamheden worden *WWS punten aangepast.

Aanbouw heeft geen primaire functie

- Naar keuze van de bewoner herstelt Uwoon de originele schil en plaatst een deur/pui tussen de woning en de aanbouw. Hierover gaat Uwoon graag met u in gesprek.
- Is de aanbouw aantoonbaar de verantwoordelijkheid van Uwoon dan voert Uwoon onderhoudswerkzaamheden uit aan/in de aanbouw. Na afronding van de werkzaamheden worden WWS punten aangepast.
- Is de aanbouw aantoonbaar de verantwoordelijkheid van de huurder dan voert Uwoon geen werkzaamheden uit aan/in de aanbouw.
- Is het niet aantoonbaar bij wie de verantwoordelijkheid ligt? Dan voert Uwoon de onderhoudswerkzaamheden uit aan/in de aanbouw. Na afronding van de werkzaamheden worden WWS punten aangepast.

Aanbouw heeft geen primaire functie

Heeft de aanbouw geen primaire functie? Dan krijgt de woning mogelijk geen energielabel B. Dit komt omdat deze ruimte wel invloed heeft op het energielabel.

Vergoedingen

Vergoedingen voor als er na werkzaamheden opnieuw afwerking nodig is. De vergoeding is niet voor schade, deze wordt opgelost door de veroorzaker (aannemer/UWoon)

- Vloer: € 35 per m²
- Wand: € 40 per wand
- Plafond: € 150 per verdieping

Vragen n.a.v. groepsinformatie door Uwoon?

- Wat heeft dit voor consequentie voor mijn huur?
- Moet ik alle verbeterpunten accepteren of mag ik ook shoppen?
- Wat als ik niet instem met de verbeteringen?
- 70% instemming, wat betekent dit voor mij?
Geen akkoordverklaring inleveren wordt wettelijk gezien als een “NEE”!
- Wordt mijn schoorsteen bij een hoekwoning ook geïsoleerd?
- Nu er apparatuur op de zolder wordt geplaatst, krijg ik dan ook een vlizotrap?



Vragen n.a.v. groepsinformatie door Uwoon?

- Gevels: voegen alleen aanpakken als het nodig is (vanwege lawaai overlast en stof)?
- Zonneplan wil stroom terug levering op kunnen schorten. Hier werd verwezen naar Dianne Dirksen van Uwoon. B.C. neemt dit op met Uwoon.
- De aannemer komt alle woningen onderzoeken op hun staat. Dit zal na de gesprekken in de modelwoning plaatsvinden.
- **Maak voor uzelf een lijstje met vragen aan de aannemer!**



Wat moet de B.C. adviseren?

Tijdbalk:

- Planbesluit voor advies aan BCie wanneer het definitief is. Rond half juni.
- 11 juni bewonersavond => advies van bewoners. Advies termijn tot 16 augustus.
- 2 weken na verstrijken advies termijn ontvangt B.C. reactie Uwoon.
- Uwoon maakt definitief planbesluit en wordt er aan de modelwoning gewerkt.
- Najaar: Bewoners ontvangen het informatieboekje bij de uitnodiging om te komen kijken in de modelwoning, waar ook het 1 op 1 gesprek plaatsvindt. Hier kan iemand van de B.C. bij aanwezig zijn. Invullen akkoordverklaring werkzaamheden verbetering
- 6 tot 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden wordt een startgesprek met de aannemer ingepland.
- Aanvang werkzaamheden Q1 2025



Tijdsduur werkzaamheden

Wat de bewoners willen:

- ~~• Korte periode, maar intensieve werkzaamheden?~~
- ~~• Lange periode maar minder intensieve werkzaamheden?~~
- De aannemer werkt een gemiddelde en intensieve periode (h.r.m. 3 maanden)
 - ✓ Maximaal 20 werkdagen aan de binnenkant van de woning (4 weken).
 - ✓ Maximaal 30 werkdagen aan de buitenkant van de woning (6 weken).
 - ✓ In binnen en buiten kan een overlap zitten.
- De werkzaamheden aan badkamer, keuken en toilet voeren we in een andere bouwstroom uit.
 - ✓ Werkzaamheden vervangen keuken 7 tot 8 werkdagen (2 weken).
 - ✓ Werkzaamheden vervangen badkamer 10 werkdagen (2 weken).
 - ✓ Werkzaamheden vervangen toilet 10 werkdagen (als in combinatie met badkamer, anders korter {mogelijk 1 week}).





Vragen
