



## **2e Bijeenkomst b.c. BHSV met UWOON, 9 mei 2022, 13.15 – 15.00 uur.**

**Aanwezig namens UWOON:** Bart Jonker (ontwikkelmanager), Marije Mook (vastgoed projectmanager), Henny Sietsma (bewonersbegeleider herstructurering), Tim Neuteboom Spijker (buurtbeheerder leefbaarheid)

**Aanwezig namens de bewonerscommissie BHSV:** Herman Ederveen, Ilma Pos, Adri van den Brom (voorzitter), Sander Kaptein (secretaris)

**Aanwezig namens De Groene Draad:** Hans Beek (voorzitter)

Voorafgaand aan het overleg kreeg Jaap Propitius van organisatie de **Huischmeesters** het woord. Hij gaf uitleg over wat hij en de bewoners van de tijdelijke huizen Beemdweg kunnen betekenen voor de buurt (kopers, huurders en school). Die bewoners hebben 2 maatschappelijke uren per maand voor buurtactiviteiten. Uiteraard beginnen zij eerst met onderling contact en onderlinge hulpvragen en uit te breiden naar de hulpvraag vanuit de buurt. Klusjes, opruimen van rommel, boodschappen voor buurtbewoners, etc. Eind juni willen de Huischmeesters en de bewoners van de tijdelijke woningen een BBQ organiseren voor de buurt. Doel is wonen in de buurt prettiger maken en meerwaarde voor de buurt en problemen voorkomen.

BHSV heeft nogmaals aangegeven dat ook de school en de kopers betrokken moeten worden, maar dat wij mee willen denken en werken aan de opzet van deze sociale ondersteuning.

Alle omwonenden krijgen over dit alles nog een brief van de Huischmeesters.

Nadat Jaap de vergadering verlaten had konden we beginnen aan onze agenda.

**1. Opening en vaststellen agenda.**

**2. Opmerkingen vanuit b.c. en UWOON.**

Die komen bij de andere agendapunten aan bod.

**3. Terugkoppeling op het verslag van 11 april**

**a. Slechte isolatie en gewenste compensatie i.v.m. de hoge gasprijs, pt 3 vorig verslag.**

De huur is al bevroren. Andere compensatie zit er niet in.

**b. Goed geïsoleerde woningen als eerste nog beter te isoleren, pt 4 vorig verslag (West)**

**We betreuren het dat UWOON hierbij alleen aan Ermelo West dacht, terwijl er toch veel meer voorbeelden te vinden zijn waar goed geïsoleerde woningen nog beter geïsoleerd zijn, zoals de Varenlaan, Kanoweg, Hertzogstraat, Sportlaan, Vijverweg, Kampvelderweg.**

UWOON legt uit dat voor hen de levensduur van woningen 50 jaar is. Onze woningen zijn dus theoretisch einde levensduur en stonden op de nominatie voor sloop. Nader onderzoek moet nu uit gaan wijzen of renovatie nog lonend is qua kosten-baten verhouding.

**4. Uitleg door Marije Mook m.b.t. het processchema en**

**5. Vragen b.c. m.b.t. het processchema/ tijdbalk met invulling**



Marije gaf aan de hand van een uitgebreid schema uitleg over het verloop van het project. Bij de toelichting gaf Marije aan, dat een project bijna nooit loopt zoals die van te voren wordt geprognostiseerd. Veranderingen in het proces kunnen onder andere worden veroorzaakt door wijzigingen in regelgeving, economische omstandigheden, bezwaren etc. Het processchema is dus ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Hier hebben wij onze vragen over gesteld en werd e.e.a. een stuk duidelijker. Er moet door uitvoerders en managementlagen steeds worden teruggekoppeld naar alle interne en externe betrokkenen (Gemeente bijvoorbeeld) en daar is veel tijd mee gemoeid.

Naar verwachting start eind 2022/ begin 2023 het formele besluitvormingsproces: wordt het sloop of renovatie. Kunnen onze woningen nog zodanig gerenoveerd en naar de eisen van deze tijd gebracht worden dat zij weer 50 jaar mee kunnen? Vervolgens komt dan de vraag of er wel voldoende materiaal en arbeidskrachten te vinden zijn. Op de vraag wanneer het stedenbouwkundig onderzoek gaat starten werd aangegeven dat dit al was opgestart. Het onderzoek van de firma Smeets is geënt op renovatie en van de firma SACON is gericht op sloop/ nieuwbouw van sociale huurwoningen. Beide rapporten worden naast elkaar gelegd en wordt bekeken wat financieel rendabel is en wat de beste oplossing is voor de betrokken partijen.

*Nader: inmiddels als PDF ontvangen en zal verwerkt worden in ons tijdpad.*

**Inloop: Wanneer denkt UWOON antwoord te hebben op de vragen die 5 april, tijdens de inloopmiddag, zijn geïnventariseerd?**

Die komen in Nieuwsbrief 3.

## **6. Vragen m.b.t. opdracht en uitvraag aan de firma SMEETS.**

**In de opdracht wordt gesproken over Beemdweg/Hogewal en later alleen over Beemdweg e.o. Dit geeft niet alleen verwarring, maar kan later mogelijk ook een geschil opleveren. Liever alle betrokken straten noemen.**

**Nu blijkt dat bureau Smeets 112 oude woningen van UWOON moet gaan inventariseren. Dat roept nogal wat vragen op bij ons:**

**a. Is dit de reden waarom UWOON uiteindelijk 4 jaar uittrekt voor de voorbereiding?**

Zoals zojuist uitgelegd heeft het hele proces te maken met veel (lange) doorlooptijden van procedures, besluitvorming en contractvorming.

**b. Op basis van welke criteria wordt de volgorde bepaald, m.b.t. de voorbereiding en uitvoering?**

Is nu nog niet goed te zeggen, dat zal uit de onderzoeken moeten blijken. Maar het kan maar zo zijn dat in onze wijk (BHSV) 1 blok gesloopt wordt en een ander gerenoveerd. Volgorde is nu, Gelreweg, BHSV, andere projecten.

**c. Er wordt gesproken (1-1-A) over onderzoek naar de technische staat van de woning, maar wat wordt nu exact onderzocht?**

De bouwtechnische staat: m.n. het fundament en de muren. Kan het nog 50 jaar mee? Opdracht aan Smeets is om levensduurverlenging van 25 jaar en 40 jaar te beoordelen. En wat voor investeringen zijn er nodig om de woning weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.



**d. Bij de ter beschikking gestelde stukken wordt over 48 woningen gesproken en later over 112. Zijn die 48 woningen met projectnummer 22.0013, onze woningen of is dat nr. 22.0171 zoals in de opdracht is weergegeven?**

Onze woningen zijn in verschillende uitvoeringen (typologieën), vandaar de verschillende projectnummers.

**e. Wat is het verschil tussen 27x uitgebreide opnames en 49 validatie opnames? Totaal is dit overigens GEEN 48 woningen! Welke woningen zitten daar dan nog bij en waar gaat dan wat opgenomen worden?**

76 woningen gaan stuk voor stuk onderzocht worden, alleen de Nassaulaan & Suikerbakker niet. Bij uitgebreide opnames wordt alles onderzocht en bij validatie opnames worden alleen de verschillen uitgebreid ten opzichte van de soortgelijke woning bekeken.

**f. In 1-2-●-○: onderzoek op elementen niveau! Wat is dat?**

Gevel, dak, kozijn, deur, vloer.

**g. Wat zijn precies ZAV's? Wat als de vorige bewoner een ZAV heeft gerealiseerd en de nieuwe huurder de woning zo heeft overgenomen?**

Na verdere uitleg tijdens het overleg van 11 juli komen we tot de volgende tekst:

- i. Een ZAV mag alleen met toestemming van UWOON worden aangebracht. Het is de eigen keuze van de bewoner om een ZAV aan te brengen. Een ZAV moet ook zelf verzekerd worden.
- ii. Bij het betrekken van een woning is het van belang wat er in de huurovereenkomst staat. Een aanbouw aan de woning waar bv de keuken in geplaatst is kan door de vorige huurder overgedragen worden aan de nieuwe huurder. Dan is al het onderhoud van de opstal en het keukenblok voor de nieuwe huurder. Ook de vervanging van een kraan of een verstopping (als je geen serviceabonnement hebt bij UWOON) zijn voor eigen rekening. De huur wordt dan ook niet verhoogd op basis van deze ZAV.
- iii. UWOON heeft de uitbouw met keuken overgenomen en dus ook het onderhoud daaraan, dan kan dit ook verdisconteerd worden in de nieuwe huur.
- iv. Als het keukenblok vervangen moet worden bij overname en de nieuwe huurder wil het standaard keukenblok laten vervangen voor een groter keukenblok, dan krijgt de nieuwe huurder een standaard keukenblok terug. De rest dient men zelf te betalen.

**h. Wat gebeurt er bij ZAV zoals nieuw aangebracht toilet, keuken, etc. bij sloop of renovatie? Hierdoor zijn wel de verouderingspunten komen te vervallen!**

De ZAV's worden meegenomen bij sloop of renovatie. Per voorziening wordt bekeken wat er mee gaat gebeuren.

**j. Waarom wordt er bij de berekening van "ervaring" uitgegaan en niet een berekening met de NTA-rekentool? (een zeer uitgebreide database met productinformatie en kwaliteitsverklaringen).**

Bureau Smeets is zeer ervaren en soms is een rekentool te star, waardoor het een onzuivere uitkomst geeft.



**k. Onder punt 1.3 wordt niet daadwerkelijk op de daken gekeken, maar wordt dit vanaf straatniveau gezien. Krijg je zo wel een zuiver beeld? Het dakbeschot is namelijk heel slecht (zonnepanelen????).**

**VCA\*\* wordt verder niet uitgelegd! Hier wordt ook gesproken over toegang tot de kruipruimten via luik, maar deze zijn in de meeste gevallen niet meer (direct) toegankelijk! Verder is er een kelder onder de woning.**

VCA\*\* is een veiligheidscertificaat, de sterretjes verwijzen dus niet naar een uitleg.

Smeets bekijkt ter plekke of er diepgaander onderzoek nodig is.

**l. Moeten de bewoners nog maatregelen nemen/ voorbereidingen treffen voor de opname?**

In principe niet, tenzij Smeets het ter plekke toch graag wil. E.e.a. zal ook in de brief van Smeets ten uiting komen.

**m. Wanneer is het document getekend? Dan kunnen we zelf ook e.e.a. uitrekenen en anders is de vraag: Wat is de uiteindelijk de startdatum en einddatum van het (bouw)technisch onderzoek?**

Er is inderdaad al uitstel van de startdatum. Wel hoopt Smeets nog vóór de zomervakantie hun onderzoeksfase (inspecties) afgerond te hebben, waarna ze na de zomer de rapporten naar aanleiding van deze onderzoeken kunnen maken.

**De Gemeente Ermelo trekt twee jaar uit om een plan te ontwikkelen voor grootschalige woningbouw in gebied Horst. Moet UWOON dan 4 jaar doen over de voorbereiding van de herstructurering van 48 woningen!?! Ook hier is in onze ogen twee jaar voldoende!**

Nieuwbouwprojecten gaan over het algemeen veel sneller dan herstructureringsprojecten. Maar die 2 jaar klopt niet, want daar zijn al vele jaren van voorbereiding aan vooraf gegaan.

In dit herstructureringsproject staan beide opties open, sloop of renovatie.

**o. Eerste keus bij terugkeer als er nieuwbouw plaats gaat vinden! Wat zijn de onkostenvergoeding bij verhuizing?**

De rechten van huurders zijn afhankelijk van of het om sloop of renovatie gaat. Dit is terug te vinden op de website van UWOON en staat in

Reglement\_sloop\_renovatie\_en\_planmatig\_onderhoud\_UWOON.pdf

Als de woning in betere staat wordt gebracht mag de huur omhoog. Bewoners krijgen dan 4 jaar lang huurgewenning.

**p. Stel dat de huurder uit zijn woning moet waar de huur bijvoorbeeld €500 is en tijdelijk naar een woning van €700 moet. Hoe gaat UWOON hier dan mee om?**

Je houdt dan dezelfde huurprijs als van je huidige woning. De huurprijs van de wisselwoning kan niet hoger zijn dan de huurprijs van de huidige woning.



**q. Waarom wordt er niet voor 15 jaar groot onderhoud gedaan, zodat daarna sloop of renovatie kan plaats vinden? (voorstel BHSV scenario 1)**

De inschatting van de BHSV is dat als alleen dakisolatie en nieuwe ruiten in de bestaande kozijnen wordt aangebracht, de kosten een stuk lager uitvallen en dan scenario 1 zoals eerder door de b.c. BHSV is ingediend wel valt te realiseren. Hierdoor kan de levensduur worden verlengd naar 15 jaar waarna het gehele project (incl. de tiny houses) aangepakt kan worden. Voor UWOON zijn er 2 opties, te weten sloop of renovatie. Voor de b.c. is dit een derde optie waar t.z.t. over gediscussieerd kan worden.

Voor de overige vragen was geen tijd meer.

**7. De Nieuwsbrief vragen en opmerkingen**

- a. Graag de site opnemen: [www.bewonerscommissiebhsv.jouwweb.nl](http://www.bewonerscommissiebhsv.jouwweb.nl) en e-mailadres van b.c. BHSV: [bewonerscommissiebhsv@gmail.com](mailto:bewonerscommissiebhsv@gmail.com)
- b. In de nieuwsbrief staat dat er géén huurverhoging zal plaatsvinden. Wij gaan ervan uit dat dit tot aan het einde van het project (oplevering) zal zijn. Dit kan per blok verschillend zijn. De huur wordt dus bevroren, ook geen inflatiecorrectie. De (kale) huurprijs blijft zoals deze nu is
- c. Over het plaatsen van tochtstrips heeft UWOON hier intern ook over gesproken en wil men dit gelijk trekken met de andere projecten. UWOON wil hier later op terugkomen.
- d. Interessant plaatje rechts bovenaan de Nieuwsbrief. Dit kennen wij nog niet.  
Was een poster die op de Bewonersbijeenkomst van 5 april in de tent heeft gehangen. Een exemplaar hebben wij nu meegekregen.
- e. Foto van b.c. leden plaatsen in de volgende nieuwsbrief en op de site.

**8. Rondvraag**

Geen.

**9. Einde en datum volgend overleg**

11 juli + 19 september, beide data 15.00 – 16.30 uur.