

UITGAVE

MAERELAAN



NIEUWS OP MAAT

NIEUWSBRIEF | APRIL 2022

WOON
OP
MAAT

COLOFON

Redactionele realisatie:
Woonopmaat

Met medewerking van:
Cisca Smit
Kees Fes
Peter van Raamsdonk

Vormgeving:
Woonopmaat

Nieuws op maat
Is een uitgave van Woonopmaat.
Aan publicaties kunnen geen rechten
worden ontleend. Het overnemen
van artikelen is uitsluitend toegestaan
na schriftelijke toestemming van
de redactie.

www.woonopmaat.nl

EVEN BIJPRATEN

U heeft begin maart de eerste nieuwsbrief ontvangen voor de flats aan de Maerelaan. Daarin hebben we verteld dat er een klankbordgroep is opgericht. Er is inmiddels een tweede overleg geweest op 8 maart 2022. Dit keer hebben we elkaar gesproken in de zaal van 't Maereveldt. Dat is een fijne zaal en natuurlijk in de directe omgeving van de Maerelaan. Wat er zoal is besproken leest u in deze nieuwsbrief.

DE VELST IN ONTWIKKELING

In de eerste nieuwsbrief hebben we u verteld dat de vraag naar woningen groot is. Gemeenten hebben de taak gekregen om woningen te bouwen. Er is daarom ook door de gemeente Heemskerk opdracht gegeven voor een stedenbouwkundige idee over de Velst. Het College van de gemeente Heemskerk is in de raadsvergadering 23 december 2021 akkoord gegaan met het voorstel over verdichting (= meer woningbouw in) De Velst. Het voorstel wordt verwerkt tot een ontwerp bestemmingsplan en opnieuw voorgelegd aan de Raad in juni 2022.



HET VOORSTEL VAN HET COLLEGE GEEFT WOONOPMAAT **REDEN TOT NADENKEN**

Het voorstel van het college van de gemeente Heemskerk geeft Woonopmaat:

- Reden om na te denken over de uitbreiding van het woningbezit op locatie's A, B en C (zie kaartje overzicht de Velst).
- In gesprek te gaan met bewoners door middel van de klankbordgroep.
- Na te denken over kansen op gebied van verbetering van veiligheid en leefbaarheid.
- Na te denken over toekomst van de bestaande flatgebouwen.
- Na te denken over toekomstige bewoners voor de Velst.



UW MENING **DOET ER TOE**

U, als bewoner, bent voor ons dé expert op het gebied van uw woning en de omgeving. We willen graag weten hoe u, als bewoner, naar uw woning en de woonomgeving kijkt. In het eerste overleg hebben we de klankbordgroepleden gevraagd om de woning en woonomgeving te waarderen. Dat is gedaan in rapportcijfer en we hebben open vragen gesteld aan de hand van 9 thema's.

Dezelfde vragen hebben we ook gesteld aan de collega's van Woonopmaat. Sommige collega's zijn betrokken bij de wijk door hun werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan de projectleider voor het terugkerend onderhoud. Of de wijkopzichter die zich bezig houdt met de leefbaarheid. En wat te denken van de verhuurmedewerker die de nieuwe bewoners ontmoet. Zij zijn de wijk ingegaan om met een open blik naar de woningen en de omgeving te kijken.

De uitslag van deze waarderingen en open vragen geven een beeld van hoe het nu is. We maken als het waren een foto van het complex. Met deze "foto" gaan we aan de slag.

HOE WORDT DE FOTO **VAN HET COMPLEX** VERDER GEMAAKT

In de eerste nieuwsbrief hebben we verteld dat we in de eerste fase van het project zijn. Wij noemen dit de 'initiatieffase'. De mening van u als bewoner is onderdeel van de foto die we maken van het complex. Een ander onderdeel is het onderzoek naar de technische staat van de flatgebouwen. Dat onderzoek heeft plaatsgevonden en de uitkomst is: de flatgebouwen zijn in goede staat en met goed onderhoud nog zeker 40-50 jaar.



Dat is een goede basis om verder uit te werken. Hoe maken we dan de woningen en het gebouw goed voor nu en voor in de toekomst?

Wat een grote rol speelt in de ontwikkeling van de plannen is de hoe lang de woningen nog mee gaan. Als we kijken naar een periode voor 50 jaar spelen er andere zaken een rol dan dat we ze nog voor 25 jaar in stand houden. We kijken naar het verbeteren van het wooncomfort en met alle prijsstijgingen is het fijn dat de woonlasten worden verlaagd. Woonlasten bestaan uit de huur en de kosten voor energie.

WAT IS DE MENING OVER DE WONING EN DE WOONOMGEVING

In dit plaatje ziet u de gemiddelde waardering die door de klankbordgroepleden en de collega's van Woonopmaat zijn gegeven.

Waardering van het complex	Bewoners	Wom
Woning	6,9	7,6
Wooncomfort	7,5	6,6
Duurzaamheid/energiezuinigheid	6,8	6,5
Directe woonomgeving	8,3	8
Leefbaarheid	7,8	7,5

Uit de cijfers blijkt dat het wooncomfort, de directe woonomgeving en de leefbaarheid hoog worden gewaardeerd. Door bewoners en de collega's van Woonopmaat. Waar komt dat nu door? Wat maakt dat u de woning zo waardeert en wat maakt dat u de woning minder waardeert? Die antwoorden worden gegeven door de reactie's op de thema's.

De woningen zijn geliefd onder verschillende groepen bewoners. Dat komt door de grootte en de indeling van de woning. De woningen zijn betaalbaar en men wil dat graag in de toekomst zo houden. Er is wel behoefte aan verbetering van de energiezuinigheid en het is fijn als er een tweede lift komt. De collega's van Woonopmaat vinden de entree verouderd en daarmee lijkt de entree minder schoon. De box gangen geven een onveilig gevoel. Ze zijn af te sluiten maar je kan niet goed zien of er iemand in de gang aanwezig is.

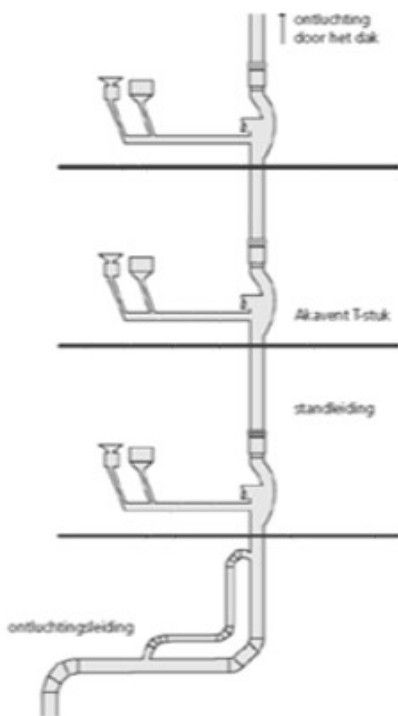
De pluspunten van de woonomgeving zijn het groen en voorzieningen zoals winkels op loopafstand. Wel vindt men dat het er op bepaalde plekken rommelig uitziet en is er behoefte aan meer levendigheid.

	Bewoners	WOM	Toelichting
1. Bewoners			Veel senioren, met name één of twee persoons huishoudens, jonge gezinnen
2. Betaalbaarheid			Betaalbaar, ook betaalbaar houden.
3. Verhuurbaarheid			Veel belangstelling, geliefd complex, mensen wonen er lang. Starters, senioren, alleenstaande ouders
4. Bewonersbetrokkenheid			In 1 flat bewonerscommissie, betrokken bewoners, men kent elkaar
5. Woningkwaliteit			Redelijk, isolatie verbeteren, verbetering van badkamer/toilet. Vaak aanpassingen voor senioren.
6. Kwaliteit installaties			CV installatie prima, 2 ^e lift gewenst, vermoedelijk niet duurzaam, verbetering qua elektra
7. Kwaliteit algemene ruimten			Redelijk. Entree verouderd en niet schoon, box gangen geven onveilig gevoel. Ontbreken 2 ^e lift.
8. Duurzaamheid			Verbeterpunten, betere isolatie, zonnepanelen gewenst.
9. Leefbaarheid en directe leefomgeving			Goed: groene omgeving, loopafstand van voorziening Verbetering: weinig parkeerplaatsen en rommelig. Doorgaande weg slecht verlicht en geeft onveilig gevoel. Kan levendiger door <u>bijv eetcafe</u> , ontmoetingsruimten

WAT ZIJN REDENEN OM TE RENOVEREN

Er ligt een opgave vanuit de overheid om de uitstoot van CO2 terug te dringen. CO2 is van nature aanwezig. Er komt alleen extra CO2 uitstoot vrij bij verbranding van gas en olie (fossiele brandstoffen). Met allerlei negatieve gevolgen. Om de uitstoot te verminderen of zelfs te stoppen, mag er in 2050 niet meer gestookt of gekookt worden op gas. Bij het verlengen van de levensduur van de woningen met 50 jaar ligt er dus een verplichting om op zoek te gaan naar een alternatieve bron om te stoken en te koken. Het is daarnaast ook goed om de woning beter te isoleren. Daardoor blijft het warmer in de woning en hoeft je ook minder te stoken. Een volgende vraag is; hoe gaan we isoleren? In een goed geïsoleerde woning moet meer worden geventileerd. Het vocht in de woning door er te leven, te koken en te douchen kan minder goed worden afgevoerd. Daarom is het bij isoleren = ventileren! Er moet een goed werkend mechanisch ventilatie systeem worden aangebracht.

NOG MEER REDEN OM TE RENOVEREN



Standleiding

We hebben uitgelegd dat als we de levensduur verlengen met 50 jaar, we kijken naar een renovatie om de woningen gereed te maken voor de toekomst. De gebouwen staan er sinds begin jaren 60 en in die tijd is het gebouw met regelmaat geschilderd. Recentelijk nog in 2021. Dat is onderhoud om het gebouw in goede staat te houden. Ook zijn installaties zoals de cv ketel vervangen door een verbeterde versie. Dat onderhoud is goed uit te voeren en heeft niet veel invloed op uw leefomgeving. Als we kijken naar de binnenkant van de woning horen we dat badkamers, toiletten en keukens toe zijn aan vervanging. En dan is er ook de standleiding en de riolering. De standleiding loopt van het laagste punt van een gebouw tot het hoogste punt (verticaal van de kruipruimte tot boven het dak). Alle liggende rioleringsleidingen (verzamelleidingen en aansluitleidingen) hebben een verbinding met de standleiding. Standleidingen worden meestal weggewerkt, bv. in muren en gaan ongeveer 40 tot 50 jaar mee.

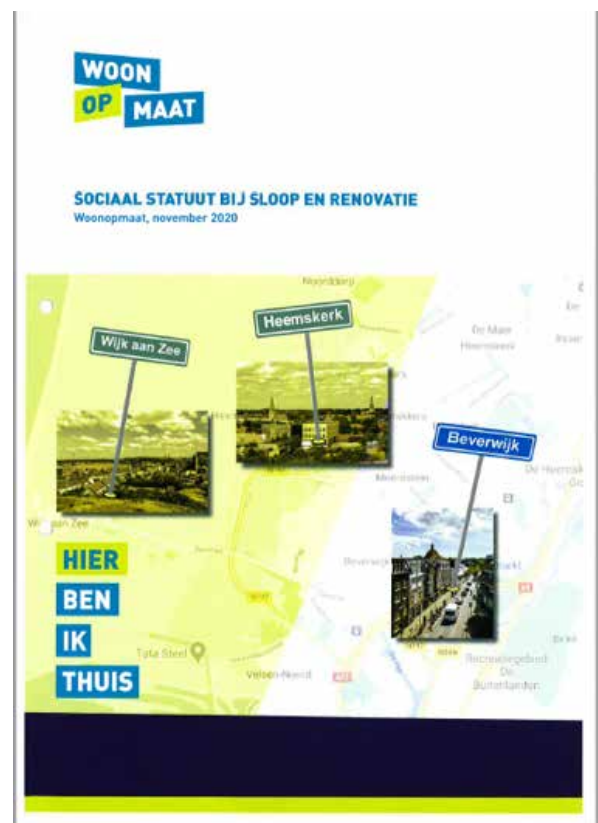
We hebben al gezien in de gegevens over het dagelijks onderhoud dat er regelmatig klachten binnenkomen over de werking van de standleiding en de rioolleidingen. Door de leeftijd van de gebouwen en de klachten, is de uitkomst dat de leidingen vervangen moeten worden.

De werkzaamheden aan de leidingen en badkamers, toiletten en keukens geven flink veel overlast voor u als bewoner. Zoveel, dat als we daartoe besluiten dit niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

RENOVATIE EN/OF NIEUWBOUW VAN GROTE INVLOED OP WONEN EN LEVEN

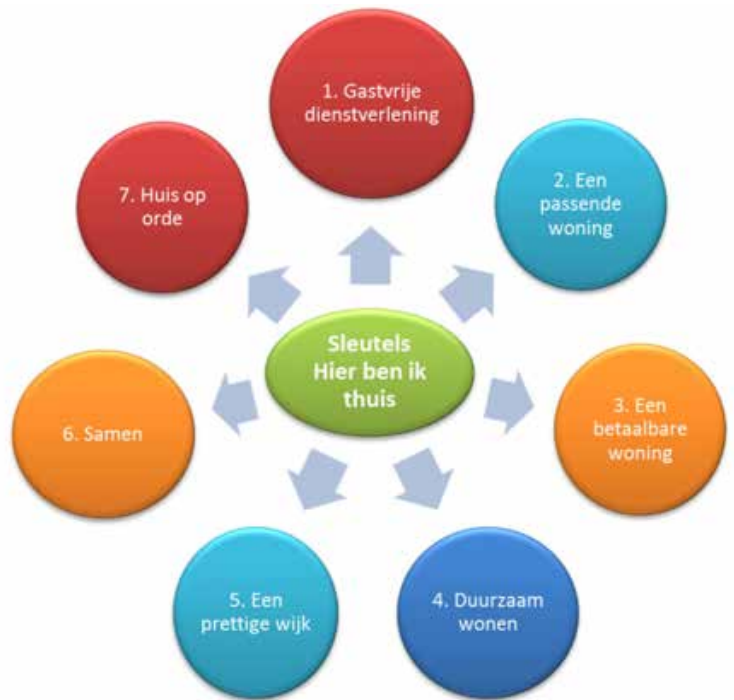
We zijn in de initiatieffase en er is nog geen concreet plan. Waar we ons bewust van zijn, is, dat wat het plan ook wordt, dit van grote invloed is op het wonen en leven in de flatgebouwen aan de Maerelaan. We hebben in het overleg met de klankbordgroep aangegeven dat we met elkaar nadenken over een goed communicatieplan met en voor u als bewoner. Voor elk project wordt een Sociaal Project Plan opgesteld. In dit plan staat wat u mag verwachten van Woonopmaat. Zaken die we met de klankbordgroep bespreken gaan bijvoorbeeld over een tijdelijke logeerwoning. Zijn er mogelijkheden om die in de omgeving van de huidige woning te plaatsen. Kan er hulp worden geboden tijdens de tijdelijke verhuizing. Hoe wordt er rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden. We weten dat 75% van de bewoners ouder is dan 70 jaar. Dat vraagt een om een andere, zorgvuldige aanpak passend bij de zorgen en wensen van deze groep. Bewoners wonen met veel plezier in de woningen en er moeten goede afspraken gemaakt worden over een terugkeergarantie.

Voor alle lopende en toekomstige projecten is in samenwerking met het Huurdersplatform een Sociaal Statuut gemaakt. De gemeente Beverwijk en Heemskerk hebben een advies uitgebracht. Dit statuut is de basis voor elk Sociaal Project Plan. Dit statuut is te vinden op www.woonopmaat.nl.



WE GAAN OP ZOEK NAAR EEN PARTNER VOOR DE VERDERE ONTWIKKELING VAN HET PROJECT

Er lopen en komen veel projecten en Woonopmaat heeft niet alle kennis en kunde in huis. We hebben niet voldoende bewonersbegeleiders om goed persoonlijke aandacht te geven tijdens het proces. We gaan daarom op zoek naar een geschikte partner. Deze partner moet kennis hebben op het gebied van bewonersbegeleiding, ontwerp, verduurzaming, techniek, uitvoering en het tot stand komen van een project. Verduurzamen is de woning energiezuiniger maken. De zoektocht naar een partner gaat door middels een uitvraag aan verschillende partijen. Bij het maken van een keuze wordt gekeken of een partij voldoet aan de zeven sleutels van gastvrijheid. De klankbordgroep is betrokken bij de keuzeprocedure. Op www.woonopmaat.nl leest u bij het ondernemingsplan hier meer over.



WAT GAAN WE DE KOMENDE PERIODE DOEN

Uitvraag versturen:	Juli 2022
Concept bestemmingsplan naar de gemeenteraad:	Juni 2022
Selectie projectpartner:	September-Oktober 2022
Opstart ontwerptraject en scenariostudies:	Oktober 2022
Opstart samenstellen sociaal projectplan:	na scenariostudies, begin 2023
(Een scenario is een beschrijving van het mogelijke plan)	

En gedurende dit hele proces hebben we regelmatig overleg met de klankbordgroep en brengen we u op de hoogte door middel van de nieuwsbrief. De nieuwsbrief is ook terug te lezen op www.woonopmaat.nl onder projecten: De Maerelaan

HET PROJECTTEAM STELT ZICH AAN U VOOR:



Peter van Raamsdonk
Projectontwikkelaar



Cisca Smit
Bewonersbegeleider

VRAGEN

Heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen met Cisca Smit, bewonersbegeleider bij Woonopmaat. Zij is telefonisch bereikbaar op nummer 0251-256010 of per e-mail bewonersbegeleider@woonopmaat.nl of maerelaan@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook de leden van de Klankbordgroep benaderen.