

FLORA EN FAUNA

De Wet Natuurbescherming schrijft regels voor om dieren te beschermen. Als Woonopmaat zich niet houdt aan deze regels dan wordt er geen vergunning afgegeven om te renoveren. Om de dieren te laten wennen moet er vaak al een jaar voordat er werkzaamheden plaatsvinden een alternatieve verblijfplaats worden geboden.



Een onderdeel van de haalbaarheidsfase is het op voorhand treffen van "mitigerende maatregelen". Mitigeren betekent letterlijk "verzachten". Met name het verzachten van de effecten van een ingreep (bijvoorbeeld isoleren van een woning) op de lokale flora en fauna. Er wordt onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld vleermuizen en zwaluwen. Deze verblijven overdag onder dakpannen of in de spouw van de muur. De gewone dwergvleermuis maakt er geen nesten maar overwintert wel bijvoorbeeld in de spouw. Door de spouw te isoleren en het dak te isoleren verdwijnt de verblijfplaats voor de beschermde diersoorten. Deze moet dan gecompenseerd worden.

HOE HOUDEN WE U OP DE HOOGTE?

Door zorgvuldig alle fasen van een project te doorlopen werken we aan een plan dat goed is voor huidige en toekomstige bewoners. En met als resultaat een energiezuinige woning waar u met veel plezier woont. Dit betekent wel dat het tijd kost voordat

een aannemer echt aan de slag gaat. In de tussentijd hebben we, zoals u heeft gelezen, dus veel overleg met de klankbordgroep.

We houden u persoonlijk op de hoogte middels de nieuwsbrief en als het u persoonlijk aangaat ontvangt u een brief op uw

eigen naam en adres. Met vragen over het project kunt u terecht bij de leden van de klankbordgroep, u kunt ook mailen naar Maerelaan@woonopmaat.nl of contact opnemen met uw bewonerbegeleider Cisca Smit.



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 bewonerbegeleider@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook de leden van de Klankbordgroep benaderen.



NIEUWS OP MAAT

NIEUWSBRIEF | MAART 2022



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.

EERSTE KENNISMAKING

Dit is de eerste nieuwsbrief die u ontvangt over het project "Maerelaan". Dit project betreft de woningen met de nummers 58 t/m 344. In deze brief brengen wij u op hoogte van de stand van zaken. U kunt ook lezen hoe het eerste overleg met de klankbordgroep is gegaan. Het project omvat 144 woningen en samen met u maken we een plan om de woningen te verduurzamen en het uitbreiden van het aantal woningen. Daartoe is de klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep functioneert naast een algemene klankbordgroep voor De Velst en heeft alleen betrekking op de genoemde woningen.

WAAR IS DE KLANKBORDGROEP VOOR?

De klankbordgroep denkt mee over het plan voor verbetering van de woningen en de wijk. Zij denken ook mee over de uitvoering van het plan en de begeleiding van de bewoners. De leden geven hun advies en worden betrokken bij keuzes. De uiteindelijke beslissing over wat er precies gebeurt, wordt genomen door Woonopmaat. Tijdens de uitvoering ziet de klankbordgroep toe op naleving van de afspraken die er zijn gemaakt. Leden van de klankbordgroep nemen niet deel voor hun eigen belang. Zij vertegenwoordigen de belangen van de bewoners uit de wijk. Met vragen over het project, kunt u dus ook altijd bij een van de leden terecht. U kunt ook meedenken met de leden van de klankbordgroep over de keuzes die gemaakt worden.



WIE ZIT ER IN DE KLANKBORDGROEP?

De klankbordgroep bestaat uit 10 bewoners, leden van het Huurdersplatform en medewerkers van Woonopmaat. De bewoners die deelnemen, vertegenwoordigen alle bewoners in het complex. Bij de samenstelling is gekeken naar goede diversiteit op basis van adres, leeftijd en gezinssamenstelling.

Graag stellen wij een aantal klankbordgroepleden aan u voor: Cor Zeelenberg, Maerelaan 120; Karin Veen, Maerelaan 126; Wim van der Wijden, Maerelaan 176; Roland de Rooter, Maerelaan 208, Het Huurdersplatform wordt vertegenwoordigd door Bert Wezepoel en Ko van Houten. De medewerkers van Woonopmaat staan verder in de nieuwsbrief genoemd.



DE VELST IN ONTWIKKELING

De woningen aan de Maerelaan zijn onderdeel van het gebied De Velst. U heeft misschien gelezen of gehoord dat de vraag naar woningen groot is en dat gemeenten in het hele land de opdracht hebben om woningen te laten bouwen. De gemeente Heemskerk heeft een stedenbouwkundige (RROG) gevraagd een ontwerpvisie te maken voor het gebied. In de ontwerpvisie zijn gebieden of vlekken aangewezen waar gebouwd mag worden. Drie van die bouwvlekken liggen op grond van Woonopmaat. De gemeente heeft Woonopmaat gevraagd om na te denken over de mogelijkheden om extra woningen te bouwen. Voor de stedenbouwkundige visie is een schets gemaakt waarbij het idee is om op- en aan de drie flats te bouwen. Op die manier kunnen veel nieuwe woningen worden gerealiseerd.

HOE KOMT EEN PROJECT TOT STAND?

Fase	Wat?
Initiatiefase (keuzeproces)	Keuzeproces c.q. omschrijving toekomstvisie en scenario's voor ingreep
Haalbaarheidsfase	Uitvoering onderzoek naar de haalbaarheid van de scenario's
Ontwerpfase	Vorbereiding van het project
Realisatiefase	Uitvoeren van het project

Aan het begin van een project wordt bij Woonopmaat een projectteam opgericht. In eerste instantie bestaat dit team uit een bewonerbegeleider en een projectontwikkelaar. Voor het project Maerelaan zijn dit Cisca Smit en Peter van Raamsdonk. In een project worden na de start verschillende fases doorlopen.

- Initiatiefase
- Haalbaarheidsfase
- Ontwerpfase
- Realisatiefase

We zitten momenteel in de initiatiefase. Verder in de nieuwsbrief leest u wat er gebeurt in de eerste twee fasen.

WAT DOEN WE IN DE INITIATIEFFASE?

U vraagt zich misschien af of er al concrete plannen zijn. En het antwoord is 'Nee'! Er is wel een opdracht voor Woonopmaat om haar woningbezit te verduurzamen. Verduurzamen wil zeggen, het energiezuiniger maken van de woningen. Er is ook nagedacht over de bouw van extra woningen. Er zijn onderzoeken gedaan naar de staat van de gebouwen. Uit het onderzoek blijkt dat de gebouwen in goede staat zijn en met aanpassingen geschikt zijn voor een levensduurverlenging van 50 jaar. Met die gedachte ontwikkelen we een toekomstplan samen met de klankbordgroep als afvaardiging van de bewoners. Wat hebben we tot nu toe dan gedaan? En waar houden we ons nu mee bezig?



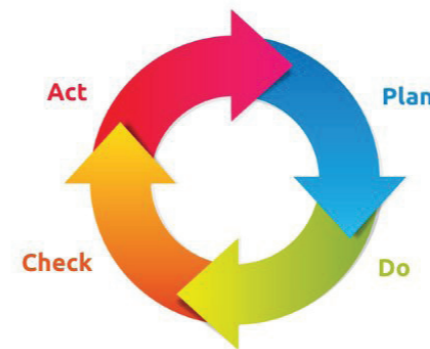
We zijn gestart met de zogenaamde initiatiefase. Dat is de start van een project en in deze fase verzamelt het projectteam alle informatie over het project. Dat doen we intern en extern. We vragen bij onze partners wat er zoal aan onderhoudsklachten wordt gemeld en hoe het staat met de leefbaarheid in de wijk.

We voeren met de klankbordgroep gesprekken over de woningen en de woonomgeving. Met collega's van Woonopmaat spreken we over de verhuurbaarheid van de woningen. Op basis van alle informatie wordt door het projectteam een advies opgesteld. Dit advies wordt voorgelegd aan de klankbordgroep. Na instemming leggen we het advies voor aan ons Management Team. Het Managementteam bestaat uit de afdelingsmanagers en de directeur. Wanneer het Management Team positief reageert komen we in de tweede fase komen van het project. Dat is de Haalbaarheidsfase.

Managementteam bestaat uit de afdelingsmanagers en de directeur. Wanneer het Management Team positief reageert komen we in de tweede fase komen van het project. Dat is de Haalbaarheidsfase.



WAT GEBEURT ER IN DE HAALBAARHEIDSFASE?



In de haalbaarheidsfase wordt een klankbordgroep opgericht. Voor de Maerelaan is dit al vanaf het begin van het project gedaan. Deze kan vanaf het begin af mee denken over het plan. In deze fase wordt gekeken of het advies technisch en financieel haalbaar is. Daartoe wordt ook onderzoek gedaan in en om de woningen. Voor het project Maerelaan wordt gekeken of het mogelijk is om de woningen te verduurzamen door de woning beter te isoleren. En ook hoe en op welke manier we dat het beste kunnen doen. Er wordt rekening gehouden met het beperken van de overlast voor de bewoners. Dat kan bepalend zijn voor de keuzes die gemaakt worden. We kijken ook naar de toepassing van zonnepanelen. En onderzoeken wanneer het mogelijk is af te stappen van koken en stoken op gas.

We doen dit samen en zorgvuldig. We kijken niet alleen naar de woning maar ook naar mogelijkheden om de woonomgeving te verbeteren. Daartoe houden we contact met de gemeente Heemskerk en de klankbordgroep De Velst. De gemeente gaat over de inrichting van straten, plantsoenen en speelplaatsen. Zij overlegt met de inwoners van de Velst en alle betrokken bedrijven en eigenaren. Het uitgangspunt is om de groene kwaliteit van De Velst zoveel als mogelijk te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Na de haalbaarheidsfase volgen nog de ontwerp- en de realisatiefase. We vertellen u daar meer over in de volgende nieuwsbrief.

WAT ZIJN DE VOORDELEN VAN BETERE ISOLATIE?

Om een woning te verduurzamen en energiezuiniger te maken worden verschillende isolatiemethoden toegepast. Door het dak te isoleren bespaart u aan energiekosten. De warme lucht stijgt omhoog en bij een slecht geïsoleerd dak, vliegt de warmte te veel het huis uit. Daarnaast wordt er ook gekeken naar isolatie van de spouw. Een spouw is een vrije ruimte tussen de binnen- en de buitenmuur. De mogelijkheden voor vloerisolatie worden onderzocht. Dat is afhankelijk van de soort vloer, de technische staat van de vloer en de overlast die gepaard gaat met het isoleren van een vloer.

Als een woning meer wordt geïsoleerd, is er minder natuurlijke ventilatie. Het is daarom noodzakelijk dat er mechanische ventilatie wordt aangebracht. Kort gezegd: Isoleren betekent ventileren. Het grote voordeel van een betere isolatie is dat u meer comfort ervaart en u merkt het in uw portemonnee omdat het gasverbruik daalt. Daarnaast heeft de overheid de opdracht gegeven om woningen zoveel als mogelijk "gasloos" te gaan maken. Voor de Maerelaan onderzoeken we of dit met ander installaties mogelijk is.

