

# NIEUWS **OP** MAAT

NIEUWSBRIEF | FEBRUARI 2023

UITGAVE

## DE SCHRIJVERSBUURT



### ONDERWERPEN IN DEZE NIEUWSBRIEF

WAT GEBEURDE NA DE EERSTE NIEUWSBRIEF?

HOE ERVAREN DE BEWONERS DE WONING EN WOONOMGEVING?

WAT HEEFT DE FIRMA NEBEST ONDERZOCHT EN WAT KOMT DAARUIT?

ENKELE OPVALLENDE ZAKEN UIT DE ONDERZOEKSRESULTATEN

WAT VIND U VAN DE UITKOMSTEN?

DE REACTIE VAN DE KLANKBORDGROEPLEDEN EN HUN ADVIES

ONTWIKKELEN VAN EEN GEBIED DOEN WE SAMEN

HOE BLIJFT U OP DE HOOGTE VAN DE ONTWIKKELINGEN?

HOE LANG GAAT HET ALLEMAAL DUREN?

HOE HOUDEN WE DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING LEEFBAAR?

# WAT GEBEURDE NA DE EERSTE NIEUWSBRIEF?

Op 12 december 2022 overlegden we met de klankbordgroep. In dat overleg deelden we de uitkomsten van het algemeen bouwkundig onderzoek van de firma Nebest. De uitkomsten geven een beeld over de staat van de woningen. Na het overleg vroegen we de leden van de klankbordgroep hun mening te geven over de uitkomsten. Deze uitkomsten wegen mee in het advies - aan de bestuurder van Woonopmaat - dat het projectteam geeft voor de aanpak van de Schrijversbuurt. U leest hier alles over in deze nieuwsbrief.

## Redactionele realisatie:

Woonopmaat

## Met medewerking van:

Cisca Smit  
Peter van Raamsdonk  
Kees Fes  
Richard Scholten

## Vormgeving:

Maruschka Baas

## 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](http://www.woonopmaat.nl)



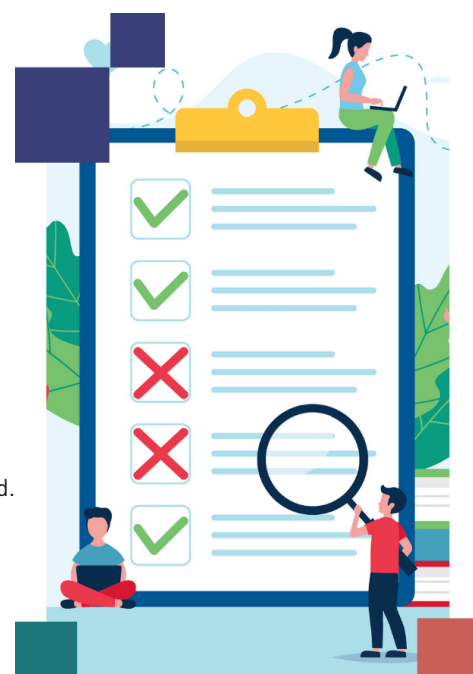
## HOE ERVAREN DE BEWONERS DE WONING EN DE WOONOMGEVING?





















In het overleg met de klankbordgroep deelden we ook de uitkomsten van de onderzoeken naar de mening en ervaring van de bewoners. Meer dan 70 bewoners vulden de vragenlijst in. De antwoorden verdelen we onder in negen thema's. We nodigden een aantal bewoners uit. Met deze bewoners praatten we verder over de thema's. Dit deden we ook met collega's van Woonopmaat. In het schema ziet u wat bewoners vinden van de woning en de omgeving. Ook leest u de ervaringen van collega's van Woonopmaat.

De bewoners gaven cijfers en deze zijn verwerkt in het overzicht. Uit de reacties maken we op dat de bewoners de wijk fijn vinden om te wonen. Het is een woonwijk waar oudere en jongere mensen wonen. Bewoners zijn betrokken bij elkaar en de locatie vindt men prettig. Het is een wijk die geschikt is voor gezinnen.

Bewoners zijn ontevreden over de staat van de woning. Isolatie wordt als onvoldoende ervaren. En het is niet makkelijk om de woning comfortabel te krijgen in de herfst en winter. Bewoners ervaren de woning als vochtig en tochtig en de riolering wordt als slecht bestempeld.

Toch zorgt de centrale ligging en de groene omgeving ervoor dat er veel interesse is voor de woningen.



Thema	Bewoners	WOM	Toelichting mening bewoners en Woonopmaat
1. Bewoners			Een buurt waar jong en oud woont. Nu veel oudere bewoners die er lang wonen. Multicultureel. Sociale wijk en woningen geschikt voor kleine en grotere gezinnen.
2. Betaalbaarheid			De woonlast is hoog. Netto huur is betaalbaar maar energiekosten zijn erg hoog.
3. Verhuurbaarheid	 	 	Buurt en woning zijn gewild bij toekomstige kandidaat bewoners. Daardoor makkelijk te verhuren. De wachtlijst is lang en er wonen veel alleenstaande senioren in ruime eengezinswoningen.
4. Bewonersbetrokkenheid			Het is een sociale buurt waar bewoners elkaar kennen en oog hebben voor elkaar.
5. Woningkwaliteit			Veel vocht, schimmel en tocht aanwezig. Geen tot beperkte isolatie. Woning verdient opknapbeurt. Slechte riolering.
6. Kwaliteit installaties			De enige installatie is de cv installatie. Er is geen mechanische ventilatie aanwezig.
7. Kwaliteit algemene ruimten			Goede ruime schuren en wel in slechte staat. Vervuilde en slordige straten. Rommelige tuinen.
8. Duurzaamheid			Hoge stookkosten door slechte isolatie. Veel warmte gaat verloren door gebrek aan dakisolatie. Er is vraag naar zonnepanelen.
9. Leefbaarheid en directe leefomgeving			Groene centrale omgeving. Kan soms kind vriendelijker. Wisselende ervaring qua straat. Op bepaalde plekken is er sprake van dealers en/of afval op straat.

 = goed/normaal 7/10  = matig 5/6  = slecht 1/4

## WAT HEEFT DE FIRMA NEBEST ONDERZOCHT EN WAT KOMT DAARUIT?

De firma Nebest is een onafhankelijk adviesbureau. Het zijn specialisten op het gebied van inspectie en diepgaand technisch onderzoek. Ze deden onderzoek naar:

- De schil van de woning: daken, gevels, kozijnwerk, beglazing en begane grondvloeren
  - Het niveau van gezond wonen: vocht- en geurproblemen, koude- en tochtproblemen en of er loden leidingen zijn
  - Installaties: ventilatie, verwarming, elektra, badkamer, toilet
  - Brandveiligheid
  - Veiligheid van het gebouw: begane grondvloeren, balkons en gemetselde gevels
- Ze bekeken de woningen aan de buiten- en binnenkant en deden een steekproef bij veertien woningen.

In het onderstaand overzicht is te zien wat uit de onderzoeken komt.

		Woning 1	Woning 2	Woning 3	Woning 4	Woning 5	Woning 6	Woning 7	Woning 8	Woning 9	Woning 10	Woning 11	Woning 12	Woning 13	Woning 14
Dak	Isolatiewaarde														
	Technische staat														
Gevel	Isolatiewaarde														
	Kozijnen														
	Beglazing														
	Technische staat														
Kruipruimte	Isolatiewaarde														
	Ventilatie														
Installaties	Riolering														
	Ventilatie														
	Naaddichting (tocht)														
	CV														
	Elektra														
Binneninrichting	Keuken/sanitair/etc														
Brandveiligheid	Scheiding/doorvoeren														
Totaal															

	Geen actie
	Actie wenselijk / Nader onderzoek gewenst
	Actie noodzakelijk (om aan huidige eisen te voldoen)
	Onbekend / onbereikbaar

# ENKELE OPVALLENDE ZAKEN UIT DE ONDERZOEKSRESULTATEN

In het overleg van 12 december 2022 met de klankbordgroep deelden we de resultaten en bespraken we de opvallende zaken uit de onderzoeksresultaten.

De woningen zijn veilig om te wonen. Ze voldoen alleen vaak niet meer aan de huidige eisen.

De fundering, de basis, van de woningen is slechter dan verwacht.

- Er zijn heel veel tocht, koude, vocht en schimmelklachten
- Er zijn zeer slechte ventilatiemogelijkheden in zowel laagbouw als appartementengebouw
- De eengezinswoningen zijn deels “op staal” gebouwd, of op een zeer minimale paal ondersteuning; Dat wil zeggen heipalen zijn van minimale grootte.
- Er is een twijfelachtige plaatselijke grondslag (oude weides met sloten) waardoor er veel kans is op verzakking. Grondslag betekent de grond waarop is gebouwd.
- De huidige installaties (elektra etc.) zijn beperkt en verouderd
- De woningen voldoen niet meer aan de brandveiligheidseisen van huidig bouwbesluit
- Er zijn zeer dunne vloeren (11 cm) in het appartementengebouw. De vloeren zijn niet goed op vereist niveau te krijgen. Daarmee bedoelen we de nieuwe voorwaarden voor geluidsisolatie en brandgevaar voor nieuwbouwwoningen.
- Verkleuring/vochtpatronen in gevels duiden op problemen (invloed van licht, warmte, lucht en vocht) die niet makkelijk zijn te verhelpen.
- Er is zeer gebrekkige tot geen isolatie in spouwmuren (ruimte tussen buiten en binnenmuur)
- Er is zeer gebrekkige tot geen dakisolatie en onder begane grond vloeren.
- Er zijn veel rioolproblemen in de wijk

## WAT VIND U VAN DE UITKOMSTEN?

De onderzoeken voerden we uit in uw wijk De Schrijversbuurt. Wat uit de onderzoeken komt gaat over uw woning en uw woonomgeving. De resultaten van het onderzoek door Nebest duiden vooral op een (sterk) verminderde kwaliteit van de woning. We begrijpen dat dat veel met u kan doen. Tijdens het overleg van 12 december 2022 schrokken klankbordgroepleden van de uitkomsten. We spraken daarom na afloop van het overleg verder met de klankbordgroepleden. We vroegen de leden om per mail te reageren en advies te geven. Het advies van de leden nemen we mee in het advies van het projectteam.



# DE REACTIE VAN DE KLANKBORDGROEPLEDEN EN HUN ADVIES

In de eerste nieuwsbrief legden we uit dat de klankbordgroep de ogen en oren van de wijk zijn. Zij spreken mensen in de buurt en delen de reacties in het overleg. De verwachting was dat de woningen niet van goede kwaliteit zijn. De bewoners ervaren kou, vocht en tocht in de woning. Vooral in deze koude periode van het jaar ervaart elke bewoner de hoge energielasten. In het overleg van 24 januari 2023 bespraken we de reacties. We vroegen de leden een advies te geven voor de Schrijversbuurt. De helft van de leden geeft het advies om de woningen te vervangen voor nieuwbouw. De andere helft heeft liever een grote renovatie. De grootste reden voor de renovatie is dat bewoners graag in de wijk blijven wonen. Een klein aantal bewoners spreekt de voorkeur uit om niet alle woningen te slopen. Dus gedeeltelijk renoveren en gedeeltelijk sloop. En als er nieuwbouw komt wil men graag een gevarieerde wijk: woningen voor oud en jong, eengezinswoningen en appartementen.

Een wijk waar de huidige bewoners graag terugkeren.



---

## ONTWIKKELEN VAN EEN GEBIED DOEN WE SAMEN

En dat gebeurt met zorg. We zetten een aantal stappen. We hebben de informatie over de huidige staat van de woningen. En we weten al meer over het gebied. We weten dat de flats aan de van Lennepstraat aan het eind van 2024 worden gesloopt. De Schrijversbuurt is een groot gebied. Woonopmaat heeft de nodige ervaring maar voor een groot project als de Schrijversbuurt zoeken we een partij die mee denkt en kijkt naar de mogelijkheden. We vragen de gemeente Heemskerk om aan te sluiten. De gemeente kijkt mee op het gebied van verkeer en klimaat adaptatie. Klimaat adaptief betekent dat het belangrijk is om de wijk aan te passen aan de ontwikkelingen in het klimaat. Bijvoorbeeld opvang van regenwater voor droge perioden. En rekening houden met toenemende warmte en zorgen voor schaduw. En natuurlijk voldoende groen. Samen met de klankbordgroep onderzoeken we de mogelijkheden voor de wijk. Wat kan en wat kan niet. Waar is behoefte aan nu, en in de toekomst. We ontwikkelen dus samen en brengen daarna pas een advies uit aan de bestuurder van Woonopmaat.



## HOE BLIJFT U OP DE HOOGTE VAN DE ONTWIKKELINGEN?

In de eerste nieuwsbrief vertelden we u hoe een project tot stand komt. En hoe we u op de hoogte houden. We zitten nu in de eerste fase van het project. De initiatiefase.

De eerste stappen in deze fase zijn gezet. We zoeken nu een partner en vragen de gemeente om aan te sluiten. We hebben regelmatig overleg met de klankbordgroep. En we informeren alle bewoners via de nieuwsbrief. In de loop van de initiatiefase brengen we omwonenden ook op de hoogte. Zij ontvangen dan ook de nieuwsbrief. Met vragen over het project kunt u terecht bij de leden van de klankbordgroep. U kunt ook mailen naar [schrijversbuurt@woonopmaat.nl](mailto:schrijversbuurt@woonopmaat.nl). Of contact opnemen met uw bewonersbegeleider Cisca Smit.

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

## HOE LANG GAAT HET ALLEMAAL DUREN?

Hoe lang duurt het om een plan te ontwikkelen? Kan ik blijven wonen? We begrijpen dat dit vragen zijn waar u snel een antwoord op wil. Die hebben we alleen nog niet.

Zoals eerder gezegd vraagt een project verschillende stappen. We bepalen een richting en kijken of dat haalbaar is. En denken na over hoe we dat het beste doen. Daarbij staat centraal het belang van bewoners. Dat betekent dat we niet praten over een planning van een aantal maanden maar over jaren.



# HOE HOUDEN WE DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING LEEFBAAR?

Dat doen we samen met u! Met de klankbordgroep kijken we wat mogelijk is om de woning leefbaar te houden. Als er onderhoudsklachten zijn meld u die bij Huipen Dos. Dat kan door te bellen naar 0251-256010 keuze 1. Of u vult een formulier in op onze site. Ook werken we samen met bewoners en bijvoorbeeld MET Heemskerk om de wijk leefbaar te houden. In de wijk lopen twee sociaal buurtbeheerders, Erik van Woesik en Bas van Kilsdonk. Ze gaan in gesprek met bewoners. Bijvoorbeeld als ze zien dat een tuin overwoekert. U als bewoners bent beter bekend met uw burens. U merkt eerder dat het misschien niet goed gaat. Neem dan contact op met de buurtbeheerders.



## HET PROJECTTEAM



Renate Gabel  
Wijkopzichter



Cisca Smit  
Bewonersbegeleider



Peter van Raamsdonk  
Projectregisseur



Richard Scholten  
Projectregisseur

### VRAGEN?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met Cisca Smit, bewonersbegeleider bij Woonopmaat. Zij is telefonisch bereikbaar op nummer 0251-256010 of per e-mail: [schrijversbuurt@woonopmaat.nl](mailto:schrijversbuurt@woonopmaat.nl)

Natuurlijk kunt u ook de leden van de Klankbordgroep benaderen.

HIER

BEN

IK

THUIS



**WOON**  
**OP** **MAAT**

**SAMEN.WONEN**