

Verslag overleg Wooninvest, Respectus en Bewonerscommissie Project Emma van 8 maart 2021 via MS Teams

Aanwezig: Voor Wooninvest: Mirjam Ott, Geerte Hokke, Oscar Haman

Voor Respectus: Paul Derks

Voor Bewonerscommissie: Francien Damen, Jill v.d. Hulle, Wim v.d. Wijngaart,  
Jolanda Duijverman, Peter Damen (extern adviseur)

1. Welkom en voorstelrondje

Iedereen stelde zich even voor, speciaal voor degenen die niet bij de vorige overleggen konden zijn en nog geen kennis gemaakt hadden met Mirjam, Oscar en Peter.

2. (en 3) Voortgang en adviesrapport

Peter doet voor de bewonerscommissie het woord.

Dit overleg is om te onderzoeken of iedereen nog op 1 lijn is na o.a. de mailtjes van Oscar en waar we naar toe willen.

Het advies van het projectteam (Wi) is sloop/nieuwbouw, terwijl de bewonerscommissie wil kijken of renovatie niet de beste optie is. Het advies gaat naar de directie.

Is het vochtprobleem oplosbaar? Hiervoor is Sealteq gevraagd voor een second opinion.

Sealtec geeft aan dat het oplosbaar is, maar er zijn wat onzekerheden en de vraag is of de

bewonerscommissie hier mee door wil gaan. Doel van het adviesscenario is: wat zijn de kosten, en kloppen de kosten wel. Want verkiezelen is duur. Er moet goed ingeschat worden hoeveel woningen er gedaan moeten worden. Er zijn al oplossingen voor het basispakket.

Alleen verkiezelen moet nog echt onderzocht worden. Het onderzoek gaat om 5 woningen.

Sealtec zegt dat dit goed is, hoewel het geen 10% is van de woningen. De

bewonerscommissie wil dan ook door gaan met het onderzoek van Sealtec om een goed advies te kunnen uitbrengen. De vraag is, wat wil Wooninvest. Mirjam vraagt zich af of de

onderzoeksvraag van de bewonerscommissie voldoende scherp is. Het gaat om een totaal advies dat de renovatie-variant goedkoper gaan. En wat gaan alle bouwkosten samen zijn?

Er zijn 3 scenario's. Blijven wonen/vloeren er uit of niet/wat kan voor welke woning. Hiervoor zou het vochtonderzoek meer duidelijkheid moeten geven. En voor welke woningen is welk scenario mogelijk en welke niet. Er is nu laag niveau renovatie en hoog niveau renovatie. En daartussen in dat de kosten laag kunnen zijn, maar wel goede kwaliteit moet bieden.

Terecht wordt er opgemerkt dat het gaat om alle huizen en niet naar alleen een aantal dat aangepakt moet worden. Op de vraag van Oscar naar de kosten van verkiezelen van 1

woning is het antwoord dat dit nog niet bekend is. Hier volgt de reactie van Wooninvest op bovenstaande: Mirjam vertelt dat Marianne Straks een aantal vragen had voor het projectteam. Daarnaast is er een gesprek met de gemeente over de cultuurhistorische verkenning. De bouwkosten zijn ooit beraamd, maar deze moeten worden opgehoogd. Ook wil Mirjam meer onderzoek. Het besluit over de huizen moet nog genomen worden.

Ondanks nog wat onderzoeken, verandert de planning voor nu niet. Naast de 3 punten hier onder, moet er ook gekeken worden om de kosten voor sloop/nieuwbouw te updaten naar 2021.

Wat in de prestatie afspraak staat met de gemeente is slechts een planning. Niet staat nog vast. Mirjam zal over de sloop/nieuwbouw in de prestatie afspraak info regelen. Mirjam verzamelt alle informatie o.a. voor het vastgoedoverleg en zal het terugkoppelen naar Respectus en de bewonerscommissie.

Mirjam wil nog wat onderzoeken laten uitvoeren:

1. Een bestaande quickscan naar de plattegrond van alle huizen om bijvoorbeeld te kijken of in alle huizen de badkamer naar boven kan, omdat Wooninvest een bepaalde kwaliteit wil hebben voor de komende 40/50 jaar.
2. Een onderzoek naar de levensduur van de fundering door Fugro.
3. Een sociaalplan voor sloop/nieuwbouw of renovatie starten met huisbezoeken door De Wijde Blik om de contacten in de wijk te hebben/op te bouwen. De vragen die voorgelegd gaan worden, worden gedeeld met de bewonerscommissie en Respectus.

Het sociaalplan voor renovatie/sloop-nieuwbouw/renovatie is een concept plan/format dat ingevuld gaat worden met Respectus en de bewonerscommissie, bijvoorbeeld over verhuiskostenvergoeding.

Paul vraagt of er al een ontwerp is met de bouwkosten van de architect over nieuwbouw, omdat je anders geen vergelijking kunt trekken. Antwoord: Er is een bouwkostenindicatie gemaakt op basis van kerngetallen. Er is een raming op basis van nieuwbouw. Gekeken naar wat er staat, en wat er moet komen op basis van de nieuwbouweisen. Dit is nog niet gebonden aan een definitief ontwerp. Vraag: maar moet er niet eerst een ontwerp zijn voordat er een prijs is? Dit komt pas als er een besluit is genomen voor nieuwbouw. Er is wel een impressie van nieuwbouw van Van Schagen architecten ( is al eerder getoond op overleggen). Het ontwikkelbesluit wordt pas in Q3/Q4 verwacht.

Jill wil weten hoe het zit met de planning. Mirjam: Er is 18 maart weer overleg binnen WI. Zij zal daar ook de planning bij doen. Daarna zal zij het met Respectus en de bewonerscommissie communiceren.

Francien geeft aan dat de bewonerscommissie het onderzoek van Sealteq wil doorzetten.

Oscar vindt het een duur onderzoek, maar Francien zegt dat de prijs een goede gemiddelde prijs is voor zo'n onderzoek. Oscar: Is een onderzoek van 5 woningen genoeg. Bij renovatie moet er voor 40/50 jaar geïnvesteerd worden. Het vochtprobleem moet voor 100% opgelost zijn. Het plan van Wooninvest is het volledig oplossen van het probleem van alle huizen.

Peter: bepaalde huizen hebben optrekkend vocht, anderen niet. Vocht in kruipruimte is anders op te lossen dan niet optrekkend vocht. Er zal een behoorlijk prijsverschil zijn in wat er per huis gedaan moet worden. Dus niet elk huis heeft dezelfde oplossing nodig. Oscar: Het zijn 96 unieke problemen met 96 oplossingen. Hij betwijfelt of dat duidelijk zal zijn met 5 steekproeven. Bij oplossingen zal Wooninvest kijken naar totaal oplossingen, alles om er voor te zorgen dat een investering 40/50 jaar mee kan, en niet dat bijvoorbeeld bij een huis waar niet alles is gedaan, over 5 jaar als nog de vloer moet worden vervangen.

De voortgang voor nu is om budget bij de directie aan te vragen voor alle onderzoeken. Het antwoord van de directie kan even op zich laten wachten.

Daarnaast komt er een periodiek overleg ( iedere 4 weken) van Wooninvest, Respectus en de bewonerscommissie waarin samen wordt gekeken naar alle onderzoeken. Bij het eerst volgende overleg gaat het om kruisjeslijst (wat zit er nu bij welke aanpak) en planning.

Het eerste overleg is donderdag 1 april via MS Teams om 16.00 uur. Geerte wil voor dit overleg ook woonconsulent Collin Drabbe uitnodigen, zodat iedereen weet wie zij zijn.

Natuurlijk is Theo er dan ook bij, omdat De wijde Blik de gesprekken met de bewoners gaat voeren.

Daarnaast zijn er gesprekken met bedrijven als Ad Hoc om de leegstaande huizen tijdelijk te verhuren. De huizen zullen bewoonbaar gemaakt worden. Er wordt dan ook gekeken voor een huis dat door Wooninvest en de bewonerscommissie gebruikt kan worden voor spreekuren, overleggen e.d.

4. Rondvraag

Geerte geeft aan om Sandra Steijger ook uit te nodigen, zodat wij ook kennis met haar kunnen maken.

Paul wil graag ook alles wat gemaïld wordt aan de bewonerscommissie ook gemaïld wordt naar hem (en Ton).

Mirjam laat ons eind volgende week de planning weten.

Jolanda zorgt voor de notulen en bedankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid bij dit overleg.