

**Samen met bewoners en partners gaan we met alle huurwoningen en de leefbaarheid van de wijk Wilgenland aan de slag. Zo maken we van Wilgenland een wijk waar iedereen prettig woont en zich thuis voelt. Nu en in de toekomst. De afgelopen maanden inspecteerde De Variabele alle huurwoningen en ook een aantal koopwoningen. De uitkomsten van deze inspecties en een plan van aanpak op hoofdlijnen bespraken we met de Klankbordgroep. In deze nieuwsbrief lees je hier meer over en vertellen we wat de volgende stappen zijn.**

---

### **Op 19 november bespraken we de uitkomsten van de technische inspecties met de Klankbordgroep**

Uit de huisbezoeken kwam onder andere naar voren dat veel bewoners klachten hebben over kou, vocht en tocht. In veel woningen is de elektriciteit verouderd en in meer dan de helft van de woningen zijn sommige plafonds van 'zachtboard' gemaakt. Vaak zijn de keukens en/of badkamer en het toilet aan vervanging toe. Bij een aantal woningen is ook de houten vloer in de woonkamer slecht of is de zolder niet toegankelijk.

### **Op basis van de uitkomsten van alle huisbezoeken, maakten we alvast op hoofdlijnen een plan van aanpak**

Daarbij keken we naar wat er technisch nodig is en wat haalbaar is. Per type woning en soms zelfs per woning, kan verschillen wat er straks precies moet gebeuren. De woningen hebben nu een laag energielabel. Dit verbeteren we op zo'n manier ze straks een energielabel A hebben. De woningen worden hierdoor veel comfortabeler en energiezuiniger. Deze maatregelen om de woningen te verduurzamen, voeren we uit zonder de huur te verhogen. Dat geldt ook voor de andere standaardwerkzaamheden.

Met de aanpak willen we ook de uitstraling van de woningen en de wijk verbeteren. De architect maakte hiervoor een voorstel. Deze eerste ideeën bespraken we ook met de Klankbordgroep. De architect werkt de schetsen nu eerst verder uit. Daarna laten we deze graag alle bewoners zien. Met de gemeente overleggen we over de openbare ruimte.

### **In grote lijnen ziet de aanpak aan de buitenkant van de woningen er als volgt uit:**

- Isoleren van daken en (na)isoleren van gevels, spouwmuren en vloeren kruipruimte
- Vervangen van dakpannen en goten (waar slecht)
- Plaatsen van zonnepanelen bij alle woningen
- Repareren van voegen en scheuren in metselwerk
- Vervangen enkel glas en oud isolatieglas voor HR++ glas
- Repareren van kozijnen en het dichtmaken van kieren
- Vervangen van kunststof kozijnen voor houten kozijnen (Schoolweg)
- Vervangen van daken met asbest van de bergingen
- Verfreaaien van de buitenkant van de woningen met tijdloze (kleur)-accenten

### **De aanpak van de woningen aan de binnenkant houdt onder meer in:**

- Aanpak van elektra (waar nodig)
- Verbeteren van ventilatie
- Vervangen van houten vloeren in de woonkamer (bij ongeveer 10% van de woningen)
- Verbeteren van brandveiligheid (onder andere dak) en plaatsen rookmelders
- Vernieuwen van keukens, badkamer en/of toilet (waar nodig)

Bewoners van een koopwoning krijgen straks een aanbod om tegen betaling ook hun woning te laten isoleren. Deze werkzaamheden voeren we tegelijk uit met de werkzaamheden aan de huurwoningen.

### **Tijdens de huisbezoeken, vroegen we bewoners ook naar hun suggesties en ideeën**

Het meest genoemd zijn bijvoorbeeld een nieuwe keuken, badkamer of toilet, uitbreiding van de keuken, het toegankelijk maken van de zolder, extra stopcontacten, een aansluiting voor de wasmachine en vaatwasser in de bijkeuken/aanbouw, het weghalen van de schouw of het plaatsen van zonnepanelen.

### **Zo gaan we om met de suggesties en ideeën van bewoners**

Veel zit standaard in de aanpak en voeren we kosteloos uit. Alle bewoners krijgen bijvoorbeeld gratis zonnepanelen. Oude keukens, badkamers en toiletten vervangen we kosteloos. Daarbij kunnen bewoners straks kiezen welke kleur aanrechtblad zij willen en wat voor frontjes, greepjes en tegelwerk. Bij een nieuwe badkamer en toilet hebben bewoners ook keuze in de vloeren wandafwerking.

Een aantal andere verbeteringen, waar bewoners zelf voor kunnen kiezen, bieden we aan tegen een eenmalig bedrag of huurverhoging. Tegen betaling van een eenmalig bedrag kan een nieuwe keuken worden uitgebreid of wordt een luxere kraan geplaatst. Dit geldt ook voor een verhoogde toiletput, een daklicht op zolder of bijvoorbeeld een buitenkraan.

Bij sommige type woningen waar wij dit nu ook na een verhuizing doen, kan een bewoner tegen een huurverhoging kiezen voor een aanbouw achter de keuken. Of voor een doorgang van de keuken naar de woonkamer of een doorbraak van de voor- en achterkamer.

### **Tijdens de werkzaamheden kunnen in principe alle bewoners in hun woning blijven wonen**

Dit betekent dat in principe niemand tijdelijk het huis uit hoeft. Een enkele uitzondering is mogelijk als het om een woning gaat waar heel veel werkzaamheden nodig zijn. In dat geval nemen we natuurlijk in overleg met de bewoners de nodige maatregelen. Verder treffen we voorzieningen zodat bewoners zo min mogelijk overlast hebben tijdens de uitvoering. Hierover overleggen we de komende tijd nog met de Klankbordgroep.

*Deze nieuwsbrief verstuurd we naar alle huurders in Wilgenland, inclusief huurders via Ad Hoc. Bewoners van koopwoningen ontvangen de nieuwsbrief ter informatie.*

### **Het vervolg: we werken de aanpak uit per type woning**

Zoals gezegd hoeven niet alle genoemde werkzaamheden bij alle woningen uitgevoerd te worden. Zo hebben bijvoorbeeld alleen de woningen aan de Schoolweg kunststof kozijnen. En niet alle woningen hebben een oude keuken of badkamer en toilet. Of een houten vloer die niet meer goed is. We kijken nu welke werkzaamheden bij welke (type) woning noodzakelijk zijn. Zodra de aanpak per type woning of straat duidelijk is, ontvangen bewoners hierover meer informatie. En organiseren we als het kan informatiebijeenkomsten om de werkzaamheden toe te lichten. Uiteraard binnen de mogelijkheden van de coronamaatregelen. Als de aanpak per type woning klaar is, maken we ook een paar proefwoningen. De planning is nog steeds om volgend jaar na de zomer met de uitvoering bij de eerste woningen te starten.

### **De komende tijd vinden er nog steeds verschillende onderzoeken plaats**

Dat betekent dat er ook nu nog mensen zijn die bijvoorbeeld het dak, de elektrische installatie of de kruipruimte komen inspecteren. Fijn als bewoners aan deze onderzoeken meewerken. Medewerkers van de aannemer zijn altijd te herkennen aan een logo op hun kleding en kunnen zich legitimeren.

### **Via deze nieuwsbrief informeren we je regelmatig**

Heb je voor nu nog vragen? Neem dan contact op met Bert Beekers of Geertje Nijmens van Woonwaarts.

Je bereikt ze via 024 - 382 01 00.

Of per e-mail: [geertje.nijmens@woonwaarts.nl](mailto:geertje.nijmens@woonwaarts.nl) en [bert.beekers@woonwaarts.nl](mailto:bert.beekers@woonwaarts.nl).