

Bewonersbijeenkomsten 'Verdichting Meerwijk': vragen & antwoorden

Datum: 05 juli 2022

TOELICHTING:

In de maand juni heeft Elan Wonen kleinschalige bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners van de Florence Nightingalestraat, Albert Schweitzerlaan, Cornelia de Langestraat en Aletta Jacobstraat. We hebben veel goede en kritische vragen ontvangen, dank daarvoor. In dit document geven we antwoord op uw vragen. Zo kunt u het op uw gemak nalezen. Heeft u vragen over dit document? Neem dan contact op met Ruud Looman, projectleider bij Elan Wonen. U bereikt Ruud via de Klantenservice 023 – 515 98 53 of via mail naar r.looman@elanwonen.nl

1. PLAN, BESLUITVORMING, PROCEDURE EN BEZWAAR

1. Staat het plan nu al helemaal vast?

De directie van Elan Wonen heeft definitief besloten de woningen van het nieuwe plan te willen uitvoeren. De tekeningen en berekeningen die nodig zijn voor het indienen van de bouwaanvraag worden nu uitgewerkt. Er zijn nog mogelijkheden om kleine aanpassingen of toevoegingen door te voeren. Het bouwprogramma staat niet meer ter discussie; het gaat om optopwoningen, tussenwoningen en plintwoningen.

2. Hoeveel woningen komen er totaal?

Totaal komen er ongeveer 75 woningen bij, verdeeld over de 4 flats. Het aantal kan nog iets wijzigen, omdat alles nog precies moet worden ingemeten.

| | Optopwoningen | Tussenwoningen | Plintwoningen |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Albert Schweitzerlaan | 0 | 0 | 4 |
| Aletta Jacobsstraat | 9 | 5 | 10 |
| Cornelia de Langestraat | 9 | 5 | 8 |
| Florence Nightingalestraat | 9 | 5 | 11 |

3. Hoe zit het met de 70% instemming? Waarom geen inspraak in de bouwplannen?

De instemming was nodig voor het 1^e plan. Volgens dat plan zou Elan Wonen alle bestaande bergingen weghalen en nieuwe bergingen toevoegen. Daarvoor moesten we 70% akkoord ophalen omdat we aan het gehuurde (berging) komen. Maar er was veel weerstand van bewoners tegen dit plan, daarom is het plan gewijzigd. De bergingen worden niet weggehaald. Dat betekent dat er geen instemming van bewoners nodig is.

4. In het huurcontract staat in punt 9 dat als het complex wordt gewijzigd wat van invloed is op de leefomgeving er om instemming moet worden gevraagd. Hoe zit dat dan?

In de loop der jaren zijn er verschillende huurcontracten afgesloten. Soms vanwege fusies van de voorgangers van Elan Wonen, soms omdat de wet verandert. Wij gaan nog uitzoeken wat precies wordt bedoeld.

5. Is de vergunning voor het bouwplan al aangevraagd? Ligt het al bij de gemeente?

Nee, er is nog geen bouwvergunning aangevraagd of afgegeven. Elan Wonen vraagt de bouwvergunning aan nadat de plannen geheel zijn uitgewerkt. Wij verwachten de bouwvergunning na de zomer aan te vragen.

6. Wat kunnen huurders doen als ze tegen het plan zijn? Wanneer kunnen we bezwaar maken?

Elan Wonen heeft een vergunning nodig om het plan te realiseren. We vragen de bouwvergunning naar verwachting rond augustus/september 2022 aan. De gemeente toetst of het plan voldoet aan alle regels. Als de gemeente de vergunning verstrekt kan daar bezwaar tegen worden aangetekend. U kunt tot 6 weken na het verlenen van de vergunning bezwaar aantekenen bij de gemeente.

7. Als er veel bezwaren komen, gaat de bouwvergunning dan nog door?

Iedereen mag bezwaar maken tegen de vergunning zodra deze wordt verstrekt. De gemeente gaat de ingekomen bezwaren vervolgens beoordelen en vaststellen of deze ontvankelijk zijn.

8. Informeert Elan Wonen ons wanneer we bezwaar kunnen maken?

Elan Wonen krijgt bericht van de gemeente wanneer de vergunning is afgegeven. Dan gaat de bezwaartermijn in en kunnen bewoners reageren. Op verzoek van bewoners plaatst Elan Wonen een nieuwsbericht op de website zodra de bezwaartermijn start. Ook stellen we de Meedenkgroep hiervan op de hoogte. Elan Wonen raadt huurders aan in het laatste kwartaal van 2022 de bezwaartermijn in de gaten te houden.

9. Past dit plan binnen het bestemmingsplan?

Ja, het plan past binnen het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een woonfunctie. Door het toevoegen van woningen blijft de functie ongewijzigd.

10. Is het nog een optie dat de plintwoningen toch niet doorgaan in dit plan?

Nee, het is voor Elan Wonen niet de vraag of we bepaalde woningen wel of niet gaan bouwen. We zoeken naar alle mogelijke locaties om woningen toe te voegen.

11. Is er wel eens met de burgemeester gesproken over het plan?

Elan Wonen heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de gemeente Haarlem. Er wordt niet specifiek met de burgemeester gesproken. Wel is het bouwplan toegelicht aan een raadslid, die was positief over het plan.

2. KEUZE LOCATIE BOUWPLAN

12. Waarom hebben jullie gekozen voor deze flats, en niet bijvoorbeeld in Heemstede of op een andere plek in Haarlem?

Onze collega's van de afdeling strategie hebben onderzoek gedaan naar het hele bezit van Elan Wonen. Daarbij is gezocht naar mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Ook is het onderzocht of het constructief mogelijk is om dit plan uit te voeren.

13. Het toevoegen van deze relatief weinig woningen lost het woonprobleem toch niet op. Waarom gaat Elan Wonen verder met dit plan terwijl er zo veel weerstand is bij bewoners?

We zoeken naar alle kansen die er zijn om meer woningen te creëren. Groot en klein. Zo heeft Elan Wonen een voormalig betaalhuisje omgebouwd tot een woning, op het Drilsmaplein wordt een bedrijfsruimte omgebouwd tot 3 kleinere woningen. Het project Verdichting Meerwijk levert flink extra woningen op. Woningen die hard nodig zijn voor de woningzoekenden.

14. Kan er niet aan de zijkanten van de flats worden bijgebouwd?

Aan de zijkanten mogen we niet bijbouwen. De gemeente wil niet meewerken aan bouwen aan de koppen (doorzichtlijnen). Dat past niet binnen het bestemmingsplan en de gemeente maakt daar geen uitzondering op.

15. Waarom wordt er niet gebouwd op het terrein van de Tiny Houses?

Dat is geen grond van Elan Wonen. Het is een pilot project van de gemeente Haarlem.

16. Laatst heeft Elan Wonen zelfs grond verkocht (Baden Powell en Thomas More). Daar hadden ook extra woningen kunnen worden gebouwd? En er zouden toch een maximaal aantal sociale huurwoningen mogen zijn in Schalkwijk?

Elan Wonen heeft kort geleden grond in Meerwijk verkocht. Niet omdat wij daar niet wilden bouwen, maar de gemeente heeft de wens om meer duurdere woningen in Meerwijk te realiseren in het kader van de 'Ongedeelde stad'. Het idee van de Ongedeelde stad is een mix van bewoners (oud, jong, sociaal, vrije sector, koop en huur, etc). In Meerwijk zijn nu relatief veel huurwoningen. In het kader van de "Ongedeelde Stad" heeft Elan Wonen op verzoek van de gemeente grond verkocht zodat daar (dure) koopwoningen kunnen gebouwd. In ruil voor de verkoop van deze 2 locaties kan Elan Wonen in Haarlem West sociale huurwoningen bouwen. Verder hebben we te maken met bestemmingsplannen. We kunnen niet zomaar overal bouwen.

17. Er staan diverse woningen/gebouwen leeg rondom het winkelcentrum. Waarom worden deze niet gebruikt?

Deze gebouwen hebben een andere bestemming en zijn niet van Elan Wonen. Daar kunnen we dus niets over zeggen.

3. HUIDIGE BEWONERS

18. Waarom luistert Elan Wonen niet naar de bewoners? Wij willen dit plan niet.

Wij begrijpen de weerstand tegen het plan heel goed en we luisteren ook zeker naar bewoners. U schiet niet veel op met het plan en krijgt wel overlast door de bouw en evt. nieuwe bewoners. Maar Elan Wonen heeft ook een opdracht vanuit het rijk om meer woningen te bouwen voor woningzoekenden. Er is een groot woningtekort en lange

wachttijden. Het belang van extra woningen weegt zwaarder dan het handhaven van garages. Onze opdracht is om meer woonruimte te creëren.

We proberen naar alles wat bewoners aangeven goed te luisteren, maar de nood is hoog. We willen met u nagaan hoe we het tijdens de uitvoering dragelijk kunnen maken, naar suggesties/ vragen te luisteren. Zoiets zou kunnen zijn de wens voor een fietsenstalling, of een beter beheer van de gebouwen. Aan dat soort dingen moet u denken.

19. Bijna 100% is tegen de plintwoningen. Waarom respecteert Elan Wonen niet de wens van de bewoners om alleen te gaan voor de optop- en de tussenwoningen?

Er zijn ook bewoners die vóór de plintwoningen zijn. Maar dan weer tégen de optopwoningen. Iedere gelegenheid die er is om woningen toe te voegen, het gaat om het feit dat iedere woning nodig is in deze tijd van woningnood.

20. Hebben de bewoners ook een stem?

De bewoners hebben een stem gehad in dit project. Daarnaast ook de meedenkgroep. Er is een aantal punten aangepast n.a.v. opmerkingen/klachten van bewoners (2^e parkeeronderzoek, bergingen blijven behouden, optie overdekte fietsenstalling, optie ruimte om bakfietsen/scootmobiels te plaatsen, verbetering van isolatie woningen).

21. We hebben net 2 renovaties achter de rug. Waarom dit nu weer?

Elan Wonen heeft een aantal jaren gelden niet kunnen voorzien dat de noodzaak tot extra woningen zo groot zou zijn. Anders zouden we dit plan wel tegelijk hebben uitgevoerd. Natuurlijk snappen wij dat dit weer leidt tot een periode van overlast, maar wij zetten in op het minimaliseren hiervan.

4. PARKEREN

22. Het parkeeronderzoek is van 2 jaar geleden en klopt niet. De straten staan bomvol met auto's, er komen meer auto's bij en de garages gaan weg. Hoe lossen jullie dat op?

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd in opdracht van Elan Wonen en de gemeente. Op verzoek van bewoners en de Meedenkgroep is er inmiddels een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is 's nachts uitgevoerd en in de A. Schweitzerlaan ook overdag. Deze nieuwe resultaten nemen wij mee in de herinrichting van het openbaar gebied. De plannen voor het openbaar gebied zijn nog niet vastgesteld. In overleg met de gemeente Haarlem zorgen wij er voor dat er voldoende parkeerplaatsen komen, ook na het toevoegen van woningen. Op het gebied waar nu de parkeerdruk te hoog is, komen parkeerplaatsen bij. Ook de gemeente deelt de zorgen van het parkeren en begrijpt dat als er meer woningen komen, dat opgelost moet worden. Elan Wonen heeft elke 2 weken overleg met de gemeente, waar ook de inrichting van openbaar gebied en parkeren wordt besproken. Verder parkeren bewoners niet graag in de parkeervakken op de koppen van de flats, daar is vaak wel plek. Elan Wonen gaat onderzoeken hoe deze parkeerplaatsen veiliger gemaakt kunnen worden.

23. Hoe is het parkeeronderzoek uitgevoerd?

In het onderzoek is gekeken naar het aantal officiële parkeervakken en hoeveel auto's er op het moment van telling stonden (in en buiten de vakken). De huidige parkeerbezetting is

daarmee bekend. Daarbij wordt een norm gerekend voor de toe te voegen woningen en weghalen van de garages. Dat is dan het uitgangspunt voor de nieuwe situatie.

24. Als nieuwe bewoners erbij komen, is dat meegenomen in de parkeertelling?

Ja, we hebben gekeken wat het betekent per flatgebouw als we woningen toevoegen. Wat is het aantal parkeerplekken nu? Wat is de bezetting? Hoeveel woningen worden er toegevoegd en hoeveel extra auto's betekent dat? Die gegevens zijn in het onderzoek meegenomen.

25. Wie voert het parkeeronderzoek uit?

Het onderzoek wordt door een extern bureau uitgevoerd dat gespecialiseerd is in tellingen. Niet door Elan Wonen.

26. Hoe willen jullie foutparkeren tegen gaan?

Hierbij valt te denken aan verschillende opties, zoals hoge stoepen of groene heggetjes. Het gaat er om dat het ontwerp voor het openbaar gebied het foutparkeren ontmoedigt.

27. Er wonen nu veel mensen zonder auto. Als die verhuizen komen er veel auto's bij. Is daar rekening mee gehouden?

Gerekend wordt met de huidige bezetting van auto's en een parkeernorm. Die wordt door de gemeente vastgesteld.

28. Kan er een ondergrondse garage gebouwd worden?

Nee, dat is een zeer dure en gecompliceerde oplossing. Dat is helaas geen optie.

29. Hoe worden de parkeerplaatsen straks ingedeeld.

Dat is nog niet bekend, het openbaar gebied moet nog worden uitgewerkt. Elan Wonen wil met de gemeente samenwerken om de ruimte beter in te delen met parkeerplaatsen en groen. Elan Wonen is niet verantwoordelijk voor de openbare ruimte, maar we zijn wel nauw in gesprek met de gemeente.

30. Wat gebeurt er met de parkeerplekken voor onze flat?

Het parkeren vóór de flats ligt op openbaar gebied. Daar maakt de gemeente Haarlem een inrichtingsplan voor.

31. Komen er extra invalideparkeerplaatsen?

Elan Wonen is niet verantwoordelijk voor het openbaar gebied, maar we bespreken dit wel met de gemeente. Het uitgangspunt is dat parkeren niet slechter wordt dan nu. Er komen voldoende parkeerplaatsen bij. Bewoners die hiervoor in aanmerking komen kunnen een invalideplek met kenteken aanvragen bij de gemeente.

32. De parkeerplaatsen komen toch niet tussen de flats en het water?

Nee, dat gebied wordt geen parkeergebied.

33. Door het IVORIM-plan maken wij ons zorgen om het aantal parkeerplaatsen. Hoe ziet Elan Wonen dit?

Bij het IVORIM-plan is Elan Wonen niet actief betrokken. We hebben wel gehoord dat bewoners niet tevreden zijn over de inspraak van bewoners en kritiek en zorgen hebben

over het parkeren. De gemeente wil samen met Elan Wonen bekijken hoe de parkeeropgave kan worden gerealiseerd. Het IVORIM-plan bestaat uit 2 delen. Voor het deel waar u woont is nog geen plan bestuurlijk vastgesteld. De gemeente wil meewerken aan een goede aansluiting op de flat en omliggend gebied.

5. BERGINGEN, GARAGES EN OPSLAG

34. Wat gebeurt er met mijn berging (of box) achter de garage?

Er verandert niets aan uw berging.

35. Verandert er iets aan de toegang tot de bergingen?

Nee, de toegangen blijven waar ze nu zitten.

36. Hoe kan Elan Wonen de garage zomaar opzeggen?

Voor woningen geldt huurbescherming, voor garages niet. Iets meer dan de helft van de garages worden gehuurd door huurders uit het complex, de rest niet. Garages die in de buurt leegkomen, kunnen wij toewijzen aan bewoners van de flats. Alle huurders van de garages zijn er natuurlijk zeer gehecht aan of hebben hem nodig. Er zal niet voor iedereen een oplossing zijn.

37. Waar moeten wij met onze spullen uit de garages naartoe?

Bewoners kunnen zich inschrijven voor garageboxen die in de omgeving leeg komen te staan. Deze worden met voorrang toegewezen aan bewoners uit de vier flats van dit project. Er zal niet voor iedereen een garagebox vrijkomen, maar voorrang is er wel. Wij kunnen helaas geen andere ruimte toezeggen. Huurders van garages moeten zelf een andere plek voor hun spullen gaan vinden.

De taak van Elan Wonen is het verhuren van woonruimte, niet van opslagruimte. Hoezeer we ook begrijpen dat mensen hun garage hard nodig hebben voor hobby, opslag etc.

38. Ik heb mijn garage nodig voor de auto omdat ik oud ben, gehandicapt of anderszins.

Mogelijk dat ouderen / gehandicapten straks een invalidekaart kunnen aanvragen. Natuurlijk begrijpt Elan Wonen dat dit uitermate vervelend is voor bewoners. Zoals eerder genoemd, Elan Wonen heeft een grote maatschappelijke opgave om woningen toe te voegen. Het belang van extra woningen weegt zwaarder dan het handhaven van garages.

39. Wat gebeurt er met de 'bakfiets generatie'? De bakfietsen worden nu in garages geplaatst omdat ze nergens anders kunnen staan. In de berging passen de bakfietsen niet omdat ze de draai niet kunnen maken.

De bakfietsen kunnen eventueel terecht in een gezamenlijke berging die daar speciaal voor kan worden ingericht. Hier kunnen ook scootmobielen terecht.

40. In de garages staan veel motorfietsen, brommers en racefietsen. Waar kunnen we die allemaal kwijt? Buiten wordt er veel vernield.

Er zijn in het plan 2 ruimtes per flat die nog geen invulling hebben gekregen. Daar kan eventueel een motorfietsen/brommerruimte van gemaakt worden.

41. Kan er een ondergrondse parkeergarage gebouwd worden?

Ondergronds parkeren is een ontzettend dure en ingrijpende/ingewikkelde oplossing, dat is geen optie.

42. Elan Wonen gaat de huur van de garages binnenkort opzeggen. Is het niet logischer om eerst de bouwaanvraag af te wachten?

Elan Wonen wil huurders van een garage voldoende ruimte bieden voor het opzeggen/uitruimen van de garages. De reguliere opzegtermijn is 2 maanden, maar huurders van een garage krijgen 4 tot 6 maanden de tijd. Mocht onverhoopt de bouwvergunning niet worden verstrekt, dan zouden de huurders kunnen blijven.

6. LEEFBAARHEID

43. Er is nu al sprake van leefbaarheidsproblemen, zwerfvuil en volle containers. Het wordt toch onleefbaar straks?

Wij horen nu al veel klachten over leefbaarheid in en rond de flats. Daarom moet dit, los van de extra woningen, aangepakt worden. De uitvoering van dit plan biedt ook kansen om dit te verbeteren; door een betere inrichting van het openbaar gebied, intensiveren van het beheer, overleg met gemeente om gezamenlijke maatregelen, overleg met Spaarnelanden, etc.

44. Er komen meer mensen wonen, er komt meer overlast, wat staat daar tegenover? Bewoners zullen minder woongenot hebben.

Elan Wonen kan bewoners niet tegemoet komen in bijvoorbeeld huurverlaging. Wel doet Elan Wonen er alles aan om passend toe te wijzen en de wijkregisseur/wijkbeheerder heeft als rol om in te spelen op overlast en leefbaarheid.

45. De schoonmaak in het complex is nu al slecht. Hoe gaat Elan Wonen dat verbeteren?

De klachten over de schoonmaak zijn bekend. Dat wordt opgepakt met het schoonmaakbedrijf Clean Vision. Ook de bewonerscommissie gaat de hygiëne in en rondom de flat oppakken als agendapunt. De wijkbeheerder en gemeente zijn verantwoordelijk voor een schone omgeving rondom het complex. Elan Wonen vraagt bewoners om melding te maken bij Elan Wonen, of direct bij Clean Vision.

7. VEILIGHEID

46. Kan er cameratoezicht komen op de parkeerplaatsen én in de hal en lift?

Elan Wonen gaat dat onderzoeken. Misschien kan dat bijdragen aan de veiligheid.

47. Waarom ziet Elan Wonen de veiligheid verbeteren door het toevoegen van plintwoningen? Er komen toch juist meer bewoners?

De huidige garages zijn dicht en dat geeft geen levendige uitstraling. Wonen op de begane grond geeft een levendiger beeld dan de dichte garageboxen. Door het toevoegen van de woonfunctie ontstaat er meer levendigheid in de plint en zal het meer een “woonstraat” worden dan een “parkeerstraat” zoals nu.

48. Bewoners voelen zich niet onveilig zoals het nu is met de garage. Dat maakt Elan Wonen ervan. Waarom luisteren jullie niet naar de bewoners?

Elan Wonen bouwt de plintwoningen niet vanwege de onveiligheid. Er is woningnood en er is een maatschappelijk plicht om woningen toe te voegen. Maar het toevoegen van de woonfunctie op de begane grond vergroot de leefbaarheid. Primair gaat het om de plicht om voor woningen te zorgen, niet om de sociale controle te verhogen.

49. Kan de constructie van de flats de optopwoningen wel aan? Ik heb nu al last van scheuren in de muren.

Ja, de constructeur heeft de draagconstructie, de fundering en de palen berekend. Het toevoegen van één laag optopwoningen, tussenwoningen en plintwoningen kan veilig worden uitgevoerd. De scheuren in de woningen zitten niet in de hoofdconstructie maar soms in de tussenmuren. Die kunnen gewoon gemeld bij Elan Wonen. Overigens is het niet ongebruikelijk dat door de werking van verschillende muren (stenen, gips, platen) er krimpscheuren ontstaan.

50. Zijn de onderzoeken van de constructeur op te vragen/in te zien?

Nee, dat is niet gebruikelijk. Alle constructieve gegevens worden bij de bouwaanvraag ingediend. De gemeente toetst dit.

8. UITVOERING WERKZAAMHEDEN EN OVERLAST

51. Wie gaat dit project uitvoeren?

Er heeft een selectie plaatsgevonden onder 4 aannemers. HEMUBO heeft de beste aanbieding gedaan. Daarbij heeft de bouw prijs niet meegespeeld. Wij begrijpen dat een aantal bewoners niet tevreden is over HEMUBO. Elan Wonen gaat hierover in gesprek en aandacht geven aan de punten die bij de vorige renovatie minder goed zijn gegaan.

52. Wanneer start Elan Wonen met de uitvoering? En in welke flat?

De start van de uitvoering is gepland begin 2023. De bouwplanning moet nog met de aannemer gemaakt worden. We verwachten te starten in de Florence Nightingale en als laatste de Albert Schweitzerlaan. Dat is nog niet zeker.

53. Bewoners maken zich zorgen over de verbouwing. Hoe lang gaat het duren?

Per flat duren de werkzaamheden ongeveer 6 maanden.

54. Hoe kunnen jullie in een half jaar per flat klaar zijn?

Door zoveel mogelijk gebruik te maken van prefab elementen. Dat betekent dat grote constructie elementen in de fabriek worden samengesteld en op de bouwplaats in elkaar worden gezet. Dat zorgt ervoor dat er minder werk op de bouwplaats nodig is. Verder wordt op verschillende plekken tegelijk gewerkt.

55. Wat is het verschil in bouw tijd door prefab bouw?

Prefab bouw geldt met name voor de optop- en tussenwoningen. De verwachting is dat door prefab bouw de uitvoering enkele maanden sneller gaat dan met traditionele bouw. Een ander voordeel van prefab bouwen is dat het geluid van de bouw niet door het hele gebouw dreunt.

56. Wat gaat Elan Wonen tegen bouw- en geluidsoverlast doen?

Wij zijn in overleg met de aannemer om de bouwoverlast zo veel mogelijk te beperken. We maken afspraken over de toevoer van materialen. De momenten die overlast geven gaan we zo veel mogelijk combineren zodat er zo min mogelijk overlastmomenten zijn, kort maar hevig. Verder overleggen we met de aannemer over het plaatsten van rustunits, eventueel met werkplekken en wifi. De aannemer komt niet bij de huidige bewoners binnen.

57. Krijgen we nu weer overlast van de aannemer in het trappenhuis en de lift?

Nee, we spreken met de aannemer af er géén gebruik wordt gemaakt van het trappenhuis en de lift. Het materiaal wordt met ene bouwlift vervoerd vanaf de koppen van de flats.

58. Heeft de aannemer stroom etc. nodig vanuit mijn woning? Of worden er leidingen doorgetrokken vanuit mijn woning?

Nee, de aannemer hoeft niet in de woningen van de bewoners te zijn.

59. Welke overlast kan ik verwachten tijdens de bouw?

De doorbraak van de tussenmuren, het uitzagen van de muursparingen en het aanleggen van aansluitingen in de vloer geven het meeste geluidsoverlast. De aannemer hoeft niet bij de bewoners binnen in de woning te komen. Het kan zijn dat de riolering, water of elektra tijdelijk wordt afgesloten. Dat kan een paar uur duren. Uiteraard ontvangt u hierover vooraf bericht. De verwarming blijft het gewoon doen. Voor de nieuwe woningen worden er aparte leidingen getrokken naar het cv-gedeelte. Hier ondervinden de huidige bewoners geen hinder van.

60. En welke overlast na de bouw?

Vanaf het dak worden de leidingschachten open gemaakt en kunnen leidingen opgepakt worden. Voor de c.v.-leidingen geldt dat er aparte leidingen worden aangelegd via het trappenhuis, dus niet vanuit de woningen doorgetrokken. Toevoer van materiaal gaat via de kop. Bouwmensen hoeven niet bij u naar binnen. We gaan het hele dak ongemoeid laten. Door het dak zo te laten en de woningen erboven te laten 'hangen', heeft u geen last van leefgeluiden.

61. Bij de garage zit een bouwmuur, hoe kan een woning over 3 beuken gemaakt worden?

We maken een sparring in de constructieve muur, tussen de palen die eronder staan.

62. We krijgen weer veel gedoe, rommel en zo verder. Gaat de huur dan (tijdelijk) omlaag?

Elan Wonen begrijpt dat de bouwwerkzaamheden opnieuw een behoorlijke impact heeft voor de bewoners. Maar voor de werkzaamheden hoeven we niet in uw woning te komen. De huur gaat dus niet (tijdelijk) omlaag.

9. NIEUWE SITUATIE EN WONINGEN EN OVERLAST

63. Kan Elan Wonen garanderen dat er geen geluidsoverlast van de optopwoningen komt?

De optopwoningen worden niet op de bovenste vloer gelegd. Er zit een ruimte tussen het huidige plafond en de nieuwe vloerconstructie. De geluidsoverlast zal nihil zijn. Dat neemt niet weg dat bewoners overlast kunnen bezorgen, ook zonder het toevoegen van woningen.

64. Krijg ik straks last van de tussenwoningen? Ik woon ernaast.

De huidige woningen naast de lift hebben een spouwmuur. Dat blijft, daarom zal het geluidsoverlast van de woningen die ernaast komen zeer beperkt zijn.

65. Het geluid vanuit de garages is nu goed hoorbaar. Hoe gaat dat als er straks woningen in gebouwd zijn?

De flats zijn vrij gehorig. Bewoners dienen ook nu rekening met elkaar te houden. Het uitgangspunt is om de plafonds te verlagen en een isolatiepakket aan te brengen in de plintwoningen.

66. Krijgen de plintwoningen niet veel overlast van klussers in de bergingen?

Nee, de wand tussen de woning en berging wordt geïsoleerd.

67. Hoe groot worden de woningen?

De tussenwoningen ca. 38 m², de optop- en plintwoningen tussen de 50m² en 65 m².

68. Wat voor bewoners komen er straks?

Woningen worden passend toegewezen, zoals nu ook het geval bij reguliere woningen. Alle woningen worden aangeboden via Woonservice. Elan Wonen heeft geen invloed op de selectie. De optop- en plintwoningen zijn 2-kamerwoningen, geschikt voor 1 à 2 personen. De tussenwoningen zijn geschikt voor starters (1 persoon).

69. De Albert Schweitzerlaan is een seniorencomplex (55 plus). Worden de nieuwe woningen ook toegewezen aan senioren?

Er is nog geen definitief besluit gemaakt over de toewijzing. Dit gaat Elan Wonen uitzoeken.

70. Hoe groot worden de tuinen van de plintwoningen?

De tuinen lopen over de breedte van de woning en worden ongeveer 2,5 m¹ diep.

71. Wie gaat het onderhoud aan de tuinen uitvoeren?

De erfafscheidingen worden door Elan Wonen aangelegd en onderhouden. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuintjes.

72. Mogen bewoners van de plintwoningen barbecueën in de tuintjes?

In principe mogen bewoners van de plintwoningen barbecueën volgens de huurovereenkomst. Het verzoek van de huidige bewoners is om barbecueën te verbieden in de tuintjes. Elan Wonen zoekt dit uit.

73. Voldoen de plintwoningen wel aan de eisen (hoogte, daglicht, etc.)?

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Dat is de verantwoordelijkheid van de architect. Voldoet het plan niet aan de gestelde eisen, dan verstrekt de gemeente geen bouwvergunning.

74. Komt er minder zon/licht in de woningen achter de flat door de optopwoningen?

Er is een zonnestudie gedaan, er komt straks niet minder licht binnen. Er wordt voldaan aan alle eisen.

75. Onze flat heeft een fietstunnel en containers. Blijft dat of gaat het op de schop?

De fietstunnel blijft maar of het iets gewijzigd wordt dat zal blijken als het masterplan van de gemeente af is. Dan zijn alle details ingevuld.

76. Waar loopt de erfgrens voor de flats?

Dat verschilt per flat, in de meeste gevallen is de erfgrens de voorzijde van de galerij.

10. ALGEMENE VRAGEN

77. Krijgt Elan Wonen subsidie voor de woningen? Verdient Elan Wonen hieraan?

Nee, Elan Wonen ontvangt geen subsidie. Elan Wonen “verdient” ook niet aan deze woningen. In het algemeen geldt dat als Elan Wonen een positief saldo behaalt op verhuur of verkoop, deze opbrengst geïnvesteerd wordt in bestaande of nieuwe woningen.

78. Hoe lang blijven de woningen nog staan? Eerder zou 10 jaar genoemd zijn.

De flats blijven nog minimaal 25 jaar staan.

79. Er zou gezegd zijn dat onderhoud aan de huidige flats gekoppeld wordt aan de bouwplannen. Hoe zit dat?

Regulier onderhoud staat los van de bouwplannen. Dat voert Elan Wonen sowieso uit. Sommige zaken zijn gekoppeld aan het bouwplan, zoals bijvoorbeeld de werkzaamheden aan de lift en het verbeteren van bestaande technische mankementen in de flats.

80. Gaat Elan Wonen iets aan de liften doen?

In het plan is nu opgenomen om beide liften op alle verdiepingen te laten stoppen. Daardoor verbetert de doorstroming en zijn de wachttijden korter. En als er één lift uitvalt is er de tweede lift die op elke verdieping stopt.

81. Kan de lift niet groter? Laatst was er iemand overleden en kon niet met de lift naar beneden gebracht.

Nee, de liftschacht kan niet verruimd, dus de liften ook niet groter.

82. We hebben na de vorige renovatie last van klapperende waterleidingen en lawaai van het riool. Doen jullie daar nog wat aan?

Elan Wonen gaat onderzoeken wat er aan de hand is en welke oplossing daarvoor is.

83. Hoe zit het met de koude kopgevels van de flat?

Er is onderzoek gedaan naar de kopgevels en tocht in de woningen (voor- en achtergevels). Alle kopgevels zijn nu geïsoleerd. Het haalt niet de nieuwbouwkwiteit maar wel een redelijk goede waarde. Dat geldt ook voor de luchtdichtheid van voor- en achtergevels. Wel zijn er enkele lekken vastgesteld bij de woningen waar de test is uitgevoerd. Om de tochtproblemen op te lossen, gaat Elan Wonen bij alle woningen langs om de tocht te inventariseren en zo mogelijk op te lossen.

84. De flats worden gasloos in de toekomst. Komen er ook zonnepanelen?

Elan Wonen onderzoekt de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen

85. Wordt de Halte (buurtvoorziening) opgeheven?

Nee, de buurtvoorziening kan behouden blijven.

86. De plattegronden van de presentatie zijn anders dan onze flat, ook de garages en openbaar gebied daarom heen, hoe zit dat?

In de presentatie is de nieuwe indeling van één flat getoond. Alle flats zijn net iets anders. Het gaat om het principe van de plintwoningen te laten zien. De inrichting van het openbaar gebied moet nog worden uitgewerkt door de gemeente.