



Groot onderhoud 133 huurwoningen

Etten-Leur Centrum West
Nieuwsbrief oktober 2023

Volgend jaar zijn 133 huurwoningen in Centrum West aan de beurt voor groot onderhoud en verduurzaming. Ook uw huis hoort daarbij.

Tijdens 4 bewonersbijeenkomsten (3 en 4 oktober) vertelden we daar meer over. Gemist of nog eens nalezen? Dat kan met deze nieuwsbrief.

In de bijlage vindt u de vragen die tijdens de bijeenkomsten gesteld zijn. En de antwoorden natuurlijk.

133 huurwoningen, dit weten we:

- 250 woningen in de wijk, waarvan 133 huurwoningen
- De huurwoningen liggen soms naast elkaar, maar vooral verspreid tussen de koopwoningen; dit maakt de aanpak wat lastiger
- 3 woningtypes: 1 woningtype heeft vaste trap. 2 woningtypes hebben een vlizotrap
- Technische staat van deze woning is erg verschillend
- 80 bewoners vulden de vragenlijst in

En dit geven bewoners aan via de vragenlijst:

- 60% ontevreden over isolatie
- Veel tocht en vocht 42% last van schimmel
- Verschillende wensen: Alwel bekijkt wat mogelijk is
- Aandacht voor oudere bewoners in de wijk
- 15% van de bewoners wil verhuizen: onze maatwerkadviseurs nemen contact op met deze bewoners om de verhuiscens te bespreken.
- Ongeveer de helft van de bewoners reageerde via de papieren versie, nog niet iedereen is goed digitaal. Daar houden we rekening mee in onze communicatie.
- Het gebiedsteam van Alwel neemt aandachtspunten op die niet binnen het project (woningverbetering) passen. Dit zijn zaken die over de leefbaarheid van de woonomgeving gaan. Zoals voortuin en brandgangen.



Foto: bewonersbijeenkomst bij d'n Drempel 4 oktober 2023

Dit is het plan:

- Groot onderhoud: combineren van meerdere verbeteringen bij verschillende huurwoningen, in 1 wijk.
- Meteen ook de mogelijkheid onderzoeken om de woningen energiezuiniger te maken.
- We bekijken meerdere scenario's.
- Veel verschillen in de woningen, door de jaren heen zijn de woningen individueel onderhouden.
- De badkamer, keuken en/ of toilet wordt vervangen als dit technisch nodig is
- Onderzoeken of zonnepanelen mogelijk is: het zijn dan 6 zonnepanelen per woning.

Uitgangspunten voor noodzakelijk onderhoud (onderzoeksfase)

- Glas en kozijnen: herstellen of vervangen (bij veel woningen zit boven nog enkel glas)
- Isoleren schuin dak en gevel (soms al gedaan, soms niet)
- Er wordt nog bekeken hoe we het dak gaan isoleren: van buitenaf of van binnen uit. Daarvoor hebben de bewoners tijdens de bijeenkomst ook een vragenlijst ingevuld
- We moeten alle situaties goed in beeld brengen om een goede keuze hierin te kunnen maken. Hierbij houden we rekening met overlast die het aan de bewoner kan geven, maar ook de mogelijkheden gezien de omliggende koopwoningen.
- CV ketel vervangen als het nodig is. We plaatsen geen warmtepomp.
- Nu is het natuurlijke ventilatie. Straks komt er mechanische ventilatie: ventilatieroosters voor verse lucht en afzuigen van vervuilde lucht
- Mogelijkheid om elektrisch te gaan koken. Geen verplichting!

Als we meer weten over uitkomsten, informeren we u hier natuurlijk over

Wat is een meedenkgroep?

Dit zijn burens, die meedenken vanaf het begin. Wij toetsen onze ideeën bij deze bewoners. We komen om de maand bij elkaar. Zij spreken namens alle bewoners. Spreek ze gerust aan om uw mening aan te geven of een vraag te stellen. Zij nemen dit dan mee in ons overleg. Ook de HuurdersBelangenVereniging doet mee aan de meedenkgroep.

Sociaal plan

- Omschrijving hoe we omgaan met bewoners tijdens het groot onderhoud.
- De rechten en plichten van de huurder en verhuurder bij de werkzaamheden.
- Samen met de meedenkgroep stellen we een sociaal plan op om ervoor te zorgen dat de overlast zo beperkt mogelijk blijft. Denk aan hoe we u informeren, inzetten van een klussendienst, vergoeding, organiseren van een opruimdag en het regelen van een rustwoning.
- Keuzelijst: u kunt voor extra comfort in uw woning kiezen.

Foto meedenkgroep, van links naar rechts:

- mevr. Brink (Rijsselstraat 9)
- Sonja Audenaerd (Rijsselstraat 18)
- Ronald Suijkerbuijk (Terwaanstraat 6)
- Willemien Voets (Grevelingenstraat 6)
- Wout Ellerkamp (Hondschootestraat 12)
- mevr. Van Wezel (Grevelingenstraat 18)
- Koos van Wezel (Grevelingenstraat 18)
- mevr. Riemens (Rijsselstraat 3)
- Henk Smits (HBV)
- Jan Thijssen (Terwaanstraat 3), ontbreekt op de foto



Planning

- Nu: We zitten midden in de onderzoeken: riolering, asbest, spouwmuren (steekproef)
- Doel: einde 2023 duidelijk beeld van het plan
- Begin 2024: we maken een proefwoning
- Maart 2024: in de proefwoning laten we u precies zien wat we gaan doen. U krijgt ook een boekje waarin we uitleggen wat we gaan doen
- April 2024: huisbezoek bij iedereen. Dan bespreken we uw woning en wat het onderhoud voor u betekent. U kunt ook bijzonderheden of een geplande vakantie aangeven
- We vragen of u akkoord gaat met het onderhoudsplan (70% is nodig)
- Na zomervakantie 2024: starten bij de eerste woningen -> alle woningen klaar in een termijn van 1 jaar.
- Routing door de wijk is nu nog niet bekend: we starten niet bij alle woningen tegelijk.
- U ontvangt vooraf een dagplanning voor uw eigen woning

Voor dit groot onderhoud krijgt u geen huurverhoging

Dit staat los van de jaarlijkse huurverandering per 1 juli. Voor zonnepanelen betaalt u wel servicekosten. Of u deze neemt is uw keuze.

www.alwel.nl/centrumwest

- werkzaamheden
- planning
- contact
- nieuwsbrieven
- presentaties

We informeren u via nieuwsbrieven, per post. Ook informeren we uw burens (koopwoningen) via nieuwsbrieven. Vanuit de aannemer Coen Hagedoorn komt er een bewonersapp. In deze app staat alle belangrijke informatie tijdens de uitvoering.

In de bijlagen vindt u de vragen en antwoorden van de bewonersbijeenkomsten

Contact

Alwel

sociaal projectleider, Claudia Meurs
projectleider, Anton van Eekelen
verduurzamen@alwel.nl
088 255 2000

Coen Hagedoorn Bouw

Woonconsulent, Sanne Bronsgeest
Projectcoördinator, Sam Verhage
straks bereikbaar via bewonersapp

HBV Etten-Leur

Voorzitter HBV, Henk Smits
huurdershulp@hbvettenleur.nl