

Verslag

Online bijeenkomst Renovatie Kleurenflat Panneroodstraat - 20 oktober 2020

Op maandag 6 oktober organiseerde woningcorporatie ZVH een online bewonersavond voor de bewoners van de Panneroodflat. ZVH verbetert de woningkwaliteit van de kleurenflats. Dankzij de opknappbeurt worden de woningen energiezuiniger, comfortabeler en mooier. De entrees en de buitenkant van de flats worden opgeknapt. De woningen krijgen een nieuwe voor- en achtergevel en een vernieuwde keuken, badkamer en toilet.

Inmiddels zijn de Indigoflat en de Vermiljoenflat gereed. De Bergblauwflat is momenteel in uitvoering. Deze avond gaat over de renovatie van de laatste flat, de Panneroodflat.

Welkom en introductie

Jolijn Goertz, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Buiten Jolijn zijn verder aanwezig Franck Storm, (bestuurder van ZVH), Iskander Pané (architect), Jill Horstman (bewonersbegeleidster Ooijevaar) en Bram Laterveer (bewonerscommissie).

Jolijn vertelt dat de bijeenkomst vanwege de coronamaatregelen online plaatsvindt. Deelnemers kunnen vragen stellen via WhatsApp. Jolijn licht de agenda toe. Na een welkomstwoord van Franck, zal Iskander de plannen toelichten. Hierna zal Jill over het proces vertellen en Bram zal vanuit de bewonerscommissie een presentatie geven. Hierna zullen de vragen en reacties die via WhatsApp binnenkomen worden beantwoord.

Welkom - Franck Storm

Franck heet iedereen welkom. Hij geeft aan het liefst een fysieke bijeenkomst te hebben gehad, maar dat dat in de huidige omstandigheden niet mogelijk is. Frank is blij dat de vernieuwing van de Panneroodflat kan doorgaan. De Raad van Commissarissen van ZVH heeft ingestemd met de renovatie van de flat. Ook is er op suggestie van de bewonerscommissie geregeld dat bewoners naar een logeerwoning kunnen vanwege COVID. De bewoners van de Bergblauwflat maken hier momenteel ook gebruik van, met een klantwaardering van 8,5.

Franck geeft ook aan dat het proces inmiddels, door de renovaties van de andere flats de afgelopen jaren, volledig geoptimaliseerd is. Het lange wachten heeft dus ook een voordeel gehad; de Panneroodflat krijgt een vlot en goedlopend proces. De start van de renovatie staat op de planning voor eind februari 2021. Franck benadrukt dat renoveren niet alleen zorgt voor extra comfort, maar ook voor een grote besparing in stookkosten. De renovatie kost 100.000 per woning, ZVH wil de renovatie zo zorgvuldig mogelijk doen. Het bestuur en de Raad van

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

BTW
NL 8517.09.904.B01
KVK
55434568

IBAN
NL09 RABO 0132 1839 27

Commissarissen van ZVH zijn blij met de huidige aanpak. Tot slot geeft Franck aan dat er ook met de gemeente zal worden gekeken naar de ontwikkeling van de hele buurt. Hij wenst de bewoners veel succes de komende tijd.

Ontwerp woningen – Iskander Pané

Iskander, de architect, krijgt het woord. Hij vertelt dat het plan voor de wijk bedacht is als geheel; dus in het eerste plan werd de Panneroodflat al meegenomen. Iskander toont een aantal beelden die het verschil tussen de oude en nieuwe gerenoveerde flats laten zien. De nieuwe flats worden minder rommelig en strakker qua aanzicht. Aan de hand van nieuwe plattegronden vertelt hij dat de keuken, badkamer en het toilet worden vernieuwd. Ook de hele gevel aan de voor- en achterzijde wordt vernieuwd, waardoor deze veel mooier én duurzamer gaat worden. Met de bewonerscommissie is de nieuwe lay-out voor de keuken bedacht. De woningen op de bovenste (13^e) verdieping zijn iets kleiner, maar deze gaan dezelfde verbeteringen ondervinden.

Gevel

De galerij krijgt nieuwe hekwerken, hemelwaterafvoeren, kozijnen en gevelbeplating die beter wasbaar is. Verder wordt het beton geschilderd en de galerij opgehoogd. De balkongevel krijgt ook nieuwe hekwerken, hemelwaterafvoeren en kozijnen met draai- en kiepramen. Ook komen er nieuwe privacy-schermen tussen de balkons. Deze laten licht door, maar er is niet doorheen te kijken. Ook hier wordt het beton geschilderd.

De plint

De plint (de begane grond) wordt ook opgeknapt. Beide entrees worden groter en lichter gemaakt. Er komt veel meer glas en licht. Ook komen de kleuren van de flats in de vloer, luifel en gevel terug. Bij beide entrees komt er een extra achteruitgang die naar het omliggende gebied zal leiden. Verder komt er een ruimte voor de huismeester. De fietsbergingen krijgen glazen wanden, wat een doorkijk creëert en de bergingen een stuk lichter maakt.

Proces – Jill Horstman

Jill vertelt hoe het proces eruit zal komen te zien. Jill werkt bij Ooijevaar, een bedrijf wat veel grote renovaties en onderhoud doet. Jill zal de contactpersoon gedurende het hele proces voor alle woningen zijn. De komende maanden kunnen alle bewoners een afspraak maken om uitleg te krijgen. Dit kan helaas niet bij de mensen thuis, dus zal in de modelwoning of in de communicatiekeet moeten. Ook kunnen zij de modelwoning komen bekijken, op afspraak, tussen 9 november en 18 december.

Proces

Nadat iedereen geïnformeerd is, kunnen de bewoners stemmen over de plannen. 70% van de bewoners moet instemmen wil de renovatie doorgaan. Als deze 70% behaald is zullen de keuzegesprekken met de bewoners plaatsvinden. Tussen december 2020 en februari 2021 wordt

de bouw voorbereid. De uitvoering vindt plaats tussen januari 2021 en februari 2022. De woningen aan de rechterkant van het gebouw (vanaf voren gezien) zullen als eerst worden gerenoveerd, hierna wordt er streng voor streng naar de linkerkant van het gebouw toegewerkt. Na de bouwvak in de zomer zal de tweede helft van het gebouw worden gerenoveerd.

Keuzegesprekken

De bewoners krijgen de mogelijkheid om diverse keuzes te maken, die ze kunnen aangeven in het keuzegesprek. Bijvoorbeeld over de keukenkleur, het blad, de grepen en de kleuren van het tegelwerk. Ook kunnen bewoners extra opties kiezen tegen bijbetaling, bijvoorbeeld extra keukenkasten, een luxe kraan of een inbouwoven. Uiterlijk twee weken voor de start ontvangen de bewoners een dagkalender met planning, waarin ze kunnen zien wat er op welke dag gaat gebeuren en wat de bewoners van tevoren moeten doen.

Proces

Het gehele bouwproces zal 13 werkdagen per woning kosten. Er zal een stofschot worden geplaatst in de woning om stofoverlast te verminderen. Verder krijgen bewoners een tijdelijke logeerwoning aangeboden. Deze woning is op fietsafstand en ingericht met alle benodigde meubels en apparatuur. De bewoners van de Bergblauwflat zijn hier erg tevreden over. Jill en ZVH zullen ook een inloopsprekuren houden; elke maandag tot en met donderdag van 09.30 tot 10.30 uur.

Bewonerscommissie – Bram Laterveer

Bram komt aan het woord om te vertellen wat de rol van de bewonerscommissie is in het gehele proces. De bewonerscommissie is vanaf het begin betrokken geweest, met het opstellen van het sociaalplan. Ook is de commissie betrokken geweest bij de keuze voor een aannemer, het ontwerp, de ongemakkenvergoeding en de eventuele wijzigingen tijdens de uitvoering van de renovaties.

Uitgangspunten

Bram geeft aan dat er een aantal belangrijke uitgangspunten waren voor de bewonerscommissie als het gaat om de renovatie. Dit was ten eerste een beperking van de totale woonlasten, een beter wooncomfort, een gezonde woning en een beperkte CO₂-uitstoot.

De bewonerscommissie heeft samen met ZVH een rust- studie- en werkruimte gemaakt in Kleurrijk. Hier kunnen mensen rustig zitten of werken tijdens de verbouwing. Hier staan ook een wasmachine en een droger.

Kostenbesparing en stijging

Bram vertelt dat Ooijevaar garandeert dat er 37% minder warmte nodig is, in de Indigoflat besparen ze zelfs 60%. Ook zullen de kosten voor gas, de gasmeter en de geiserhuur vervallen. De kosten door inductie koken, warm water en de schoonmaak worden iets hoger. De werkelijke

besparing is altijd afhankelijk van individueel bewonersgedrag. Deze besparing is gemiddeld €63,58 per maand.

De huur zal, afhankelijk van de afmeting van de woning, stijgen met gemiddeld €31,71. De totale gemiddelde woonlastenvermindering, afhankelijk van afmeting woning en bewonersgedrag, is gemiddeld €63,58 (besparing) - €4,27 (toename servicekosten) - €31,71 (huurverhoging) = €27,71 (per maand).

Verbeteringen

De isolatie van het gebouw en de woningen zal verbeteren. Ook komt er een nieuwe cv-installatie en warmwater met een eigen afnamemeter. Ook krijgt iedereen een eigen watermeter, betere ventilatie en een nieuwe badkamer, toilet, keuken en koken op inductie.

Ongemakkenvergoeding

De bewoners krijgen van ZVH een inductiekookplaat en een pannenset. Als overlastcompensatie voor 13 werkdagen krijgen ze €705. Voor herstelwerk in de keuken en extra pannen krijgen ze €345. Ook gebruikt de aannemer elektriciteit, wat gecompenseerd wordt met €5. In totaal krijgen de bewoners dus €1.055 aan vergoeding.

Spreekuur

Indien bewoners nog vragen hebben, kunnen ze langs bij het spreekuur van de bewonerscommissie op donderdagavonden tussen 19.30 en 20.30 uur op de Indigostraat 310. De bewonerscommissie is per mail te bereiken op bc.kleurenflats@gmail.com.

Vragen

Jolijn Goertz schakelt over naar de binnengekomen vragen van deelnemers. Ze zijn hieronder gerangschikt op onderwerp.

Plannen nieuwe woningen

Veranderen de balkons qua grootte?

Jill: Nee, deze blijven hetzelfde formaat. Ook de kozijnen zijn zoveel mogelijk hetzelfde formaat gebleven, zodat huidige raambekleding meestal passend blijft.

Wordt er iets gedaan aan de muren en de plafonds?

Jill: In principe niet. In de badkamer zijn er tegels tot aan het plafond en komt er een nieuw verlaagd plafond. In de keuken krijgen de bewoners verf om zelf te schilderen.

Zorgt de renovatie dat er minder vocht in de woning komt?

Jill: Zeker, het dubbele glas zal de vochtvorming enorm verminderen. Ook de goede nieuwe ventilatie zal helpen.

Krijgen de gezamenlijke fietsenstallingen ook een verfbeurt?

Jill: De nieuwe kozijnen uiteraard wel. De plafonds worden wel beter geïsoleerd voor de bewoners van de eerste verdieping, maar er wordt in principe niet geleverd.

Zal er ook wat veranderen aan de duivenoverlast?

Bram: Hier is niets aan te doen tijdens de renovatie. Ze krijgen nu voer van de bewoners, dit zorgt ervoor dat de duiven blijven komen.

Worden de liften ook vernieuwd?

Bram: Alleen aan de binnenkant worden de liften opnieuw bekleed, voor de rest blijven de liften zoals ze zijn. Ze zijn nog in goede staat dus dit is niet nodig.

Er komt een opmerking van een bewoner binnen die aangeeft dat de liften vaak stuk gaan en zich afvraagt of deze toch niet vervangen zouden moeten worden.

Jill: Op dit moment is besloten om tijdens de renovatie in elk geval niet de liften te vervangen, deze staan waarschijnlijk op een later moment in de meerjarenonderhoudsplanning. Het stukgaan komt ook doordat er veel vuil en afval in de liften terechtkomt. Misschien dat de klachten al deels zullen verdwijnen, omdat in de nieuwe situatie alleen personen met toegang bij de liften kunnen komen.

Komt er ook een oven in de nieuwe keuken?

Jill: Standaard zit er geen oven in, dit is tegen bijbetaling wel mogelijk.

Komen er individuele cv-ketels of stadsverwarming?

Jill: Beide niet. Op dit moment maken de flats gebruik van twee collectieve ketels, wat heel kostbaar is. Iedereen krijgt een stadsverwarming unit, die per woning meet hoeveel er verbruikt wordt. Er blijft dan een collectieve ketel beneden. Indien er in de toekomst stadsverwarming komt, kan deze installatie daarop aangesloten worden.

Hoe lang kunnen de flats nog door zonder renovatie?

Jill: De flats voldoen op dit moment nog aan de eisen van toen deze flat gebouwd werd. De nieuwe werkzaamheden zullen zorgen dat het beter en comfortabeler zal worden dan dat het nu is, maar de woningen zijn in elk geval veilig om in te wonen.

Wordt de temperatuur beter in de woningen? In de zomer liep deze hoog op.

Iskander: Ik denk dat dit verbetert. De nieuwe ramen zullen de zon beter reflecteren.

Blijft de instaphoogte bij de voordeur hetzelfde?

Jill: Vanaf buiten wordt deze iets lager, vanaf binnen ongeveer hetzelfde. Er zal altijd een drempel blijven.

Worden de tegels weggehaald in de badkamer en het toilet?

Jill: De vloertegels worden weggehaald en vervangen, maar om overlast te beperken blijven de wandtegels grotendeels zitten. Als deze los zitten, worden ze uiteraard wel weggehaald en vervangen.

Krijgen mensen een individuele berging apart van de fietsenstalling?

Jill: Er is geen plek voor een individuele berging voor iedereen. Er komen wel een paar extra bij, die worden verdeeld op basis van de wachtlijst bij ZVH.

Kunnen mensen kiezen om geen verwarming te krijgen op bepaalde plekken?

Jill: Dit kan niet. De woning is berekend op het aantal radiatoren. Ook is de radiator cruciaal in bijvoorbeeld de badkamer.

Is het mogelijk om geen verlaagd plafond te krijgen?

Jill: Dit is niet mogelijk, dit is onder andere nodig om brandwerende aanpassingen uit het zicht te houden.

Wordt de regenoverlast op de 13^e verdieping beter?

Jill: Er komen nieuwe regenpijpen en afvoerputjes, dit zou voor veel verbetering moeten zorgen.

Logeerwoning

Hoe lang moeten de bewoners in de logeerwoning?

De werkzaamheden duren 13 werkdagen per woning. Mensen krijgen een dag van tevoren de sleutel en kunnen de dag na de werkzaamheden weer terugverhuizen. Weekend en eventuele feestdagen zijn hierin niet meegenomen.

Waar zijn de logeerwoningen?

Jill: Dit hangt af van wat er beschikbaar is op dat moment. De woningen kunnen ook in de andere drie flats zijn, maar zijn in elk geval op fietsafstand.

Bouwproces

Kunnen de meubels en de tv blijven staan tijdens de verbouwing?

Bram: Nee, deze moeten aan de kant worden geschoven zodat er looppaden zijn. Ook moeten ze worden afgedekt tegen stof. Hier zal Jill ook meer informatie over geven tijdens de gesprekken.

Jill: Met de bewonerscommissie is er gekeken naar een manier waarop de bewoners hun spullen zo goed mogelijk tijdens de werkzaamheden kwijt kunnen. Dit heeft geleid tot een efficiënte volgorde.

Moeten op de 13^e verdieping ook alle meubels opzij?

Jill: Op de 13^e verdieping zal ook het plafond vernieuwd en beter geïsoleerd worden. Dit zorgt ervoor dat alle grote meubels uit de woning moeten; hier zal een ruimte voor worden gemaakt.

Is de Ooijevaar al vanaf het begin aannemer?

Jill: Ooijevaar is al vanaf het begin de aannemer, ook ben ik zelf er al vanaf het begin bij betrokken.

Is er ook bouwoverlast van de werkzaamheden in de andere woningen?

Jill: Er is altijd enige overlast, daarom is er ook een rust- en werkruimte (Kleurrijk) gemaakt waar bewoners kunnen zitten of werken.

Informatievoorziening

Hoe krijgen de bewoners bericht van Jill?

Jill: Ik ga vanaf de dag na de bijeenkomst de eerste bewoners bellen. Als ik bewoners niet te pakken krijg, krijgen ze een brief met het verzoek terug te bellen. 154 bewoners bellen duurt wel even, dus de bewoners moeten even afwachten.

Vergoedingen en besparingen

Wanneer gaat de huurverhoging in?

Jill: Als de onderste woning uit de streng klaar is en opgeleverd is. Dit zal dan ingaan op de eerste van de maand van de maand daarop. Bewoners krijgen hierover ook een brief thuis. De gasopzegging gaat automatisch.

Wat is theoretisch gezien de minimale en de maximale besparing?

Jill: Dit is heel lastig te zeggen, dit hangt heel erg af van individueel bewonersgedrag.

Is er ook een vergoeding voor de aanpassing van het laminaat?

Jill: Hiervoor is de ongemakkenvergoeding. Het gaatje zal ook worden dichtgemaakt, dus het is puur esthetisch.

Wanneer krijgen de bewoners de ongemakkenvergoeding?

Jill: Als de woning klaar en goedgekeurd is, maakt ZVH gemiddeld twee tot drie weken later de vergoeding over.

Wat als er schade ontstaat in mijn woning tijdens de werkzaamheden?

Jill: Indien er schade ontstaat die niet wordt gedekt door de ongemakkenvergoeding kan er een schadeformulier worden ingevuld, dit zal dan vervolgens worden behandeld.

Afsluiting

Jolijn sluit de avond af met een aantal praktische zaken. Op de website www.nieuwekleuren.nl kan de bijeenkomst worden teruggekeken en worden alle antwoorden op de gestelde vragen vermeld.