



## NIEUWSBRIEF RENOVATIE

Mr. S. van Houtenweg, Abt. Ludolfweg in De Bilt

*Foto:* Met de renovatie van de flats aan de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg wordt na de zomer 2010 gestart.



### OPGEKNIPT

We hebben besloten om het renovatieplan op te knippen in twee delen. Deel 1 is de renovatie van de twee flats aan de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg. Deel 2 is de renovatie van de flat aan de H. van Erpweg. Deze flat wordt direct na de renovatie van de andere twee flats aangepakt.

Deze nieuwsbrief wordt verstuurd aan de bewoners van de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg. De bewoners van het complex aan de H. van Erpweg krijgen later een eigen nieuwsbrief.

### EEN ZWARE BEVALLING

Voor u ligt de derde nieuwsbrief over de geplande renovatie van het complex waarin u woont. Sinds u de laatste nieuwsbrief in september van het vorige jaar heeft ontvangen is er heel veel gebeurd. Het is lang geleden, misschien te lang, dat wij met een nieuwsbrief zijn gekomen. Hiervoor willen wij ook ons excuus aanbieden. Op pagina 2 van deze nieuwsbrief proberen wij uit te leggen waarom het allemaal zo lang heeft geduurd. Eén ding kunnen wij u melden... 'het is een zware bevalling geweest'.

Maar er is nu veel en gelukkig goed nieuws te melden. Er is in concept een onderhoudsplan. Dit houdt in dat wij technisch weten wat er allemaal moet gebeuren aan uw woning. Dit plan presenteren wij u in het begin van het tweede kwartaal van 2010. U heeft dan de mogelijkheid om vragen te stellen over het plan. En als u vindt dat wij iets zijn vergeten, dan kunt u dit aangegeven. Wij onderzoeken dan of wij deze maatregelen meenemen in het plan.

Op pagina 3 leest u welke onderdelen we van uw flatgebouw gaan aanpakken en wanneer we daar mee willen beginnen. Wij verwachten in het eerste kwartaal van 2010 hierover een definitief besluit te nemen. Verder leggen wij uit waarom er woningen leeg gehouden worden en waarom wij deze woningen nu verhuren aan Camelot. Op de achterzijde doen we een oproep tot het vormen van een bewonerscommissie. Hier leest u ook een stukje over dringende reparatieverzoeken.

## **WAAROM DUURT HET ZO LANG?**

“Waarom duurt het allemaal zo lang? Jullie hadden toch een globaal onderhoudsplan?” Wij kunnen ons heel goed voorstellen dat u deze vraag heeft. Helaas is het maken van het onderhoudsplan niet zo gelopen zoals gepland. Het proces heeft langer geduurd doordat er elke keer nieuwe technische problemen opdoken.

In onze laatste nieuwsbrief van 25 september 2008 gaven wij aan dat wij bezig waren met het maken van een onderhoudsplan. Dit plan is opgesteld op basis van de technische staat van de woningen en de onderhoudswensen die u tijdens de huisbezoeken in februari 2008 aan ons heeft geuit.

Met deze gegevens hebben we een onderhoudsbedrijf de opdracht gegeven om een aantal scenario's uit te werken. Deze scenario's liepen uiteen van alleen het vervangen van de kozijnen tot het plaatsen van een voorzetgevel. Deze scenario's, welke maar bleven groeien qua omvang, zijn in oktober 2008 besproken.

### **Waarom zijn jullie één van de scenario's niet gaan uitvoeren?**

Nadat de scenario's van het onderhoudsbedrijf zijn besproken is er een plan (scenario) bedacht om de plattegrond van de woning te wijzigen. Het plan was om de keuken naar de voorzijde van de woning te verplaatsen. Er ontstaat dan genoeg ruimte om twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning te creëren. Door deze ingreep kunnen ook de badkamer en toilet vergroot worden. Deze optie is onderzocht op de haalbaarheid. Hiervoor zijn verschillende technische inspecties uitgevoerd. Uit deze inspecties kwam naar voren dat het bouwkundig en financieel niet verantwoord is om de muur tussen de keuken en slaapkamer te verplaatsen. Ook het verplaatsen van de keuken naar de voorzijde van de woning bracht veel problemen met zich mee. Verder kwamen er uit dit onderzoek andere technische problemen naar voren die eerst opgelost moeten worden voordat we met de renovatie kunnen beginnen.

Uiteindelijk heeft Architectenbureau Arton uit Maartensdijk opdracht gekregen om een plan te bedenken waarbij alle technische problemen worden opgelost. Verder blijft de huidige woningplattegrond bestaan. De douche en toilet kan wel vergroot en samengevoegd worden.

In het begin van het tweede kwartaal van 2010 komen wij met uitgebreide informatie. Dit bestaat onder andere uit een bewonersinformatieboek waar alle werkzaamheden in staan beschreven. Verder organiseren wij nog een avond of middag waar u vragen kunt stellen over het plan. Via een nieuwsbrief nodigen wij u hiervoor uit.

### **CAMELOT ANTIKRAAK**

Vanaf het moment dat Woonstichting SSW eigenaar is geworden van de drie complexen aan de Mr. S. van Houtenweg, Abt. Ludolfweg en H. van Erpweg hebben wij in de eerste twee complexen alle vrijgekomen woningen vrij gehouden. Een leegstaande woning is immers makkelijker te renoveren dan een bewoonde woning en onze technische mensen, en de mensen van het onderhoudsbedrijf hebben onderzoek kunnen doen naar de staat van de woningen.

Als een woning langere tijd leeg staat bestaat de kans dat een woning gekraakt wordt. De wet schrijft zelfs voor dat een woning die langere tijd leeg staat gekraakt kan worden zonder dat de Officier van Justitie hier iets aan kan doen. Daarom laten wij deze woningen tijdelijk bewonen door bewoners van Camelot. Camelot is een Europese organisatie die leegstaande woningen verhuurd voor tijdelijke bewoning. Ook wel antikraak genoemd. De huurders die via Camelot de woningen aan de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg huren gaan hier uit als SSW met de renovatie begint.

De woningen zijn, zoals in een e-mail van een bewoner staat, zeker niet onbewoonbaar verklaard.

### **PLANNING EN MAATREGELEN**

In de nieuwsbrief van 25 september 2008 gaven aan dat we dat we ons concentreren op de buitenzijde van de woning zoals het vervangen van de kozijnen, opknappen van de balkons en herstellen van het metselwerk. Deze werkzaamheden voeren wij in het nieuwe plan nog steeds uit. Het plan is uitgebreid met het onderhoud van de keuken, badkamer en toilet. Hierin is de mogelijkheid opgenomen om de badkamer en toilet samen te voegen tot een grote badkamer. In het informatieboek, welke u in het begin van het tweede kwartaal van 2010 van ons ontvangt, staan alle werkzaamheden uitgebreid omschreven.

### **Waarom niet direct beginnen?**

SSW weet toch heel goed wat er moet gebeuren? Het antwoord is ja, wij weten nu wat er moet gebeuren. Maar voor de onderhoudsmaatregelen die we gaan uitvoeren is een bouwvergunning nodig. De procedure van de aanvraag van een bouwvergunning kost veel tijd. Daarnaast hebben we uw toestemming ook nodig om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Als alles volgens planning verloopt beginnen wij na de bouwvak, in september/oktober 2010 met de uitvoering.

## **OPROEP BEWONERSCOMMISSIE**

In veel complexen zijn bewonerscommissies actief. Zij behartigen de belangen van bewoners uit één of meerdere woningcomplexen. Bewonerscommissies houden zich alleen bezig met algemene onderwerpen en zijn er dus niet voor individuele zaken, zoals het doorgeven van reparatieverzoeken.

De bewonerscommissies zijn voor ons de aanspreekpunten in de wijken en leveren door hun activiteiten een bijdrage aan de leefbaarheid. Minimaal twee keer per jaar vindt er overleg plaats tussen de bewonerscommissies en SSW.

En hoewel de globale plannen voor de renovatie bekend zijn willen wij toch een oproep doen om een bewonerscommissie op te richten voor het complex waarin u woont. Deze commissie wordt het aanspreekpunt voor alle huurders in het complex tijdens de renovatie. Verder vertegenwoordigt de commissie alle huurders in overleg met SSW.

Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder heeft de bewonerscommissie ook een formele positie met advies- en instemmingsrecht op bepaalde onderwerpen. Op de website van het Ministerie van VROM ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)) vindt u hier meer informatie over.

Heeft u interesse om plaats te nemen in de bewonerscommissie? Neem dan tijdens werktijden, behalve op vrijdag, contact op met onze medewerker mevrouw Middelkoop via telefoonnummer 030 220 58 33. Mailen kan natuurlijk ook naar: [g.middelkoop@woonstichting-ssw.nl](mailto:g.middelkoop@woonstichting-ssw.nl).

### Colofon:

Bezoekadres:  
Waterman 45 - Bilthoven

Postadres:  
Postbus 265  
3730 AG De Bilt

Telefoon: (030) 220 58 33  
Fax: (030) 220 05 87  
E-mail:  
[info@woonstichting-ssw.nl](mailto:info@woonstichting-ssw.nl)  
Internetsite:  
[www.woonstichting-ssw.nl](http://www.woonstichting-ssw.nl)

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woonstichting SSW en wordt verspreid onder de bewoners van de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg in De Bilt en andere belanghebbenden.

## **DRINGENDE REPARATIEVERZOEKEN?**

Het duurt dus nog even voor het groot onderhoud begint. Tot dat moment wilt u natuurlijk toch zo prettig mogelijk in uw woning wonen. Als de komende periode uw woning nodig herstel behoeft, kunt u contact opnemen met de wijkopzichter, de heer Van den Dries. Hij komt dan bij u om te beoordelen of uw woning hersteld wordt dan wel hoe tijdelijk herstel plaatsvindt. Indien het mogelijk is om een tijdelijke noodmaatregel toe te passen, dan gebeurt dit. Dit noodherstel blijft dan zo tot aan het groot onderhoud. Alleen als er sprake is van een 'ernstig gebrek' (volgens normen huurcommissie) besluit de opzichter tot definitief herstel.

## **Vragen?**

Als u vragen heeft over deze nieuwsbrief, kunt u contact opnemen met onze technisch medewerker de heer Homburg. U kunt hem telefonisch bereiken via ons algemene telefoonnummer (030) 220 58 33.