



Informatiebrochure woningeigenaren
ANTWOORDEN
OP VRAGEN OVER
GEBIEDSONTWIKKELING
DE HAREN

ONTWIKKELING DE HAREN

Vragen & antwoorden

De Haren is een groene, ruime wijk, mensen wonen er graag. De Haren heeft het!

Om ervoor te zorgen dat De Haren een plek blijft waar mensen goed en fijn samen wonen en leven, gaan we aan de slag. We maken de woningen die we verhuren én de buurt toekomstbestendig. Deze gebiedsontwikkeling gaat een aantal jaren duren en rust op 3 pijlers:

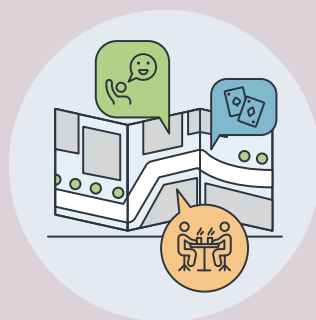
- » Renovatie en verduurzaming. Ruim 300 huurwoningen worden verduurzaamd.
- » Sloop en vervangende nieuwbouw. Samen met de bewoners is de keuze gemaakt voor sloop en vervangende nieuwbouw op vier plekken in de wijk.
- » Sociale buurtaanpak. Je ergens thuis voelen zit 'm niet alleen in een veilig, fijn en goed onderhouden huis. Samen met huurders, woningeigenaren en onze maatschappelijke partners in de wijk gaan we kijken wat er nodig is om fijn samen te leven. Elkaar ontmoeten, naar elkaar omkijken, samen leuke dingen doen



**Renovatie &
Verduurzaming**



Nieuwbouw



Buurtaanpak

We willen dat iedereen mee kan doen en een bijdrage kan leveren aan de invulling van de toekomstige nieuwbouw, de openbare ruimte en de wijze waarop bewoners willen samen leven in de wijk. Op verschillende momenten in het proces maken we daar tijd en ruimte voor. Bij zo'n jarenlange gebiedsontwikkeling horen ook vragen, onzekerheid of onrust. Wat wordt er precies gebouwd? Wat doet dit met de waarde van mijn huis? Wat betekent dit voor de verkeers- en parkeerdruk? Of: kunnen kinderen straks nog wel veilig spelen? Terechte vragen. Op sommige is al een duidelijk antwoord, dat u in dit boekje kunt lezen. Andere vragen kunnen we pas later in de gebiedsontwikkeling beantwoorden. Om u op de hoogte te houden van de laatste ontwikkelingen, geplande bijeenkomsten en activiteiten, is er binnenkort een aparte website. Op verschillende onderdelen, zoals renovatie, versturen we geïnteresseerden een aparte nieuwsbrief.

Met elkaar willen en kunnen we ervoor zorgen dat De Haren een mooier thuis wordt voor iedereen: De Haren heeft het!



Mohamed Acharki
bestuurder Zayaz

VRAAG & ANTWOORD

Sloop en vervangende nieuwbouw

Vraag In de wijk en tijdens de buurtmarkten van afgelopen november en december zijn vragen gesteld over hoe de nieuwbouw er precies uit gaat zien, of er voldoende parkeerplaatsen overblijven, hoe de toegang tot de wijk wordt ingevuld en of woningeigenaren ook mee mogen praten over de invulling van de wijk. Wat is het antwoord op deze vragen?

Antwoord De antwoorden op deze vragen zijn op dit moment niet duidelijk. Gaandeweg het project gaan we - samen met de gemeente en bewoners - kijken hoe de nieuwbouw er precies uit moet gaan zien en wat dit voor gevolgen heeft voor de wijk. Wilt u hierin een actieve rol spelen? Kom dan naar de bijeenkomsten die we later dit jaar organiseren en praat mee. We houden u op de hoogte over hoe en wanneer deze bijeenkomsten plaatsvinden.

Vraag Wat is de verwachte start en doorlooptijd van sloop/nieuwbouw?

Antwoord Op vier plekken in de wijk is vorig jaar gestemd voor sloop en vervangende nieuwbouw: Eerste Haren (11 t/m 33), Tweede Haren (63 t/m 87), Derde Haren (103 t/m 133) en Zesde Haren (18 t/m 30).

De start van de sloop is op zijn vroegst in 2024 en kent een doorlooptijd van een aantal jaar.

Renovatie & Verduurzaming

De renovatie en verduurzaming van onze huurwoningen gebeurt in 3 fasen:

Fase 1: Tweede Haren en Derde Haren

Fase 2: Vierde Haren, Zesde Haren en Vijfde Haren

Fase 3: Eerste Haren en Ploossche Hof

Afgelopen oktober is fase 1 gestart. Tijdens het voortraject (in onze nieuwsbrief van juli vorig jaar) gaven we eerder antwoord op de vraag of woningeigenaren ook deel kunnen nemen aan deze renovatie. Helaas is dit niet mogelijk. In dit informatieboekje lichten we dit nogmaals toe. Tegelijkertijd geven wij u ook informatie over materialen en kleuren die wij bij de renovatie toepassen, zodat u hiermee eventueel ook zelf aan de slag kunt gaan.

Vraag Kan ik meedoen met de renovatie?

Antwoord Het is voor u als woningeigenaar niet mogelijk om mee te doen met het renovatieproject (of delen daarvan) van Zayaz. Als woningcorporatie mogen wij, wettelijk gezien vanuit onze maatschappelijke opdracht, alleen renovaties laten uitvoeren bij onze huurwoningen. Wij kunnen hierin dus helaas niets voor u als woningeigenaar betekenen.

Het staat u uiteraard vrij om zelf opdracht te geven aan een aannemer voor de renovatie van uw huis. U kunt dit individueel doen of samen met andere woningeigenaren. Zayaz werkt in dit project met Huybregts Relou Bouw uit Son.

Wanneer u - eventueel samen met andere woningeigenaren - besluit om uw woning te laten renoveren, dan krijgt u te maken met de Flora- en Faunawet. Dit is een wet ter bescherming van beschermde planten- en diersoorten die mogelijk in en rondom uw huis wonen. Om te mogen renoveren moet iedere woningeigenaar een ontheffingsaanvraag doen. Zo'n aanvraagproces duurt lang, soms wel een jaar.

Vraag Wat doet de renovatie van de huurwoningen met de waarde van mijn huis?

Antwoord Dat weten wij niet. De waarde is afhankelijk van de markt. Deze is nu gunstig.

Over asbest

Vraag Waar zit asbest in de woning?

Antwoord Asbest kán aanwezig zijn in/op de onderstaande plekken:

- Plaatmateriaal achter de Werzalit-geveldelen.
- Plaatmateriaal bij het dakoverstek / de dakgoot.
- Plaatmateriaal bij de vloerluiken kruipruimte bij de voor- en achterdeur.
- Kunststeen vensterbanken op de begane grond bij de voor- en achtergevel.
- Kunststeen afdekking bij het muurtje in de keuken.
- Dorpel in de badkamer en het toilet.
- Beglazingskit bij de buitenkozijnen.
- Plaatmateriaal in de spouwmuur van de gevels boven het ventilatierooster van de kruipruimte.
- Plaatmateriaal in de spouwmuur van de gevels langs de kozijnen.
- In tegellijm gebruikt bij de tegels op woningscheidende wanden bij keuken, toilet en badkamer (op overige wanden niet).
- Plaat bij de cv-ketel in de 3-kamerwoningen.

De aanwezigheid van asbest is pas met zekerheid vast te stellen door een formele asbestinventarisatie. Van de eerste twee bovengenoemde onderdelen (achter de geveldelen en bij het dakoverstek / de dakgoot) staat vast dat er over de volledige oppervlakte asbest is toegepast.

Voor het inventariseren van het asbest en het saneren ervan werkt Zayaz binnen dit project samen met onderstaande twee partijen:

Firma asbestinventarisatie: SGS search

Firma asbestsaneerder: THT Sloop en Milieutechniek BV

Vraag Welk gezondheidsrisico loop ik als bewoner?

Antwoord Het risico bij huidig gebruik is laag. Asbest is niet gevaarlijk zolang de vezels vastzitten in het bouw materiaal. Dit wordt anders als er in het materiaal wordt geboord of getimmerd en de vezels loskomen. De aangetroffen asbesthoudende materialen bij de woningen van Zayaz zijn hechtgebonden toepassingen en deze zijn in principe niet beschadigd en niet verweerd.

Vraag Wat houdt asbestsanering precies in?

Antwoord Asbestsanering houdt in dat het aanwezige asbest op een veilige manier en volgens de wettelijke richtlijnen wordt verwijderd. Een asbestsanering wordt ingedeeld naar risicoklasse. Een risicoklasse geeft aan op welke wijze en volgens welke regels het asbest verwijderd dient te worden. Zo wordt de buitensanering uitgevoerd volgens de 'openluchtmethode'. Dit gebeurt volgens de hiervoor geldende norm: certificaat SC-530 procescertificaat Asbestverwijdering.

Het saneren van bijvoorbeeld het asbest plaatmateriaal achter de Werzalit geveldelen en bij het dakoverstek gaat in stappen:

- Verwijderen van de geveldelen
- Saneren (weghalen) van gevelplaten en dakoverstek
- Controleren van het werk en na goedkeuring vrijgeven van de asbestsanering

Vraag Moeten wij extra maatregelen treffen als jullie buiten (bij onze burens) asbest saneren?

Antwoord Wij geven u op tijd aan wanneer wij bij uw burens gaan saneren, zodat u hier rekening mee kunt houden. Het advies is gedurende de sanering uw ramen en deuren gesloten te houden. Uw woning blijft gedurende de werkzaamheden toegankelijk.

Werkzaamheden aan daken en gevels

Vraag Komen de werklui tijdens de renovatie ook op ons dak?

Antwoord Tijdens de werkzaamheden aan het dak van huurwoning van uw burens kan het zijn dat de aannemer op enig moment uw dak moet betreden. Voor de start van de werkzaamheden komen wij altijd even bij u aan de deur om uitleg te geven over:

- de werkzaamheden die we moeten uitvoeren;
- waarom we daarvoor op uw perceel moeten zijn;
- de tijd dat we op uw perceel bezig zijn;
- wat u moet doen als er onverhoopt toch schade ontstaat.

Vraag Kunnen wij de toegang tot ons perceel weigeren?

Antwoord Formeel gezien (conform het burensrecht) dient u ons hiervoor toestemming te geven. U kunt het gebruik weigeren, maar dan moet u wel een zwaarwegend belang hebben en door een rechter in het gelijk worden gesteld.

Vraag Als er wordt gewerkt aan het dak van de huurwoning grenzend aan mijn woning. Wat betekent dit dan voor mijn dak?

Antwoord Er zijn 3 situaties mogelijk:

1. Het lage, platte dak bij de aanbouw (hal en toilet) wordt gedeeld met de huurwoning grenzend aan uw woning. De aannemer moet op uw dak zijn. De afvoer van regenwater wordt altijd gegarandeerd, ook als de afvoer zich aan de zijde van Zayaz bevindt.



Situatie 1

2. Het dak van uw koopwoning is lager dan het dak van de huurwoning waar uw woning aan grenst. De aannemer moet op uw dak zijn om de gevel achter de Trespa-gevelbekleding beter te isoleren (de maat van de gevelbekleding wijzigt niet).



Situatie 2

3. Het dak van uw koopwoning is hoger dan het dak van de huurwoning waar uw woning aan grenst. De aannemer moet de Trespa-gevelbekleding van uw woning inkorten om het lood hoger aan te brengen.



Situatie 3

De woningscheidende wanden worden aan de huurderszijde op de aansluiting dak voorzien van brandvrije pur en aan de bovenzijde een minerale wol tegen brandoverslag. De aansluiting op een niet geïsoleerd dak wordt gemaakt met gevelpannen. Onder deze gevelpannen - uit het zicht - wordt de goot aangebracht. Afhankelijk van de maat van de gevelpannen maken we een goot op de muur tussen uw en onze woning.



Vraag Hoe wordt de nieuwe dakgoot van de burens op onze bestaande dakgoot aangesloten?

Antwoord De nieuwe dakgoten worden hoger aangebracht dan de dakgoten van koopwoningen. In deze goten wordt een kopschot gesoldeerd, om een afsluiting tussen uw en onze goot te maken. Bestaande hemelwaterafvoeren blijven qua aantal zoveel mogelijk gehandhaafd. De huurwoningen krijgen nieuwe hemelwaterafvoeren. Bij de voorgevel uitgevoerd in zink en bij de achtergevel uitgevoerd in kunststof. Wij zorgen ervoor dat bestaande goten hun water kunnen blijven afvoeren.

Vraag Bij de isolatie van het dak van de aanbouw (hal en toilet) van een huurwoning komt dit dak hoger te liggen dan ons dak. Hoe gaan jullie dit precies maken?

Antwoord Het dak van de aanbouw (hal en toilet) wordt inderdaad geïsoleerd als een huurder hiervoor kiest. Wij zorgen er dan uiteraard altijd voor dat uw dak waterdicht blijft. Mocht er, onverhoopt, toch sprake zijn van schade dan brengen we - uiteraard in overleg met u - kosteloos nieuwe dakbedekking aan.

Het hemelwater wordt op dit moment via een inpandige hemelwaterafvoer (in uw huis of dat van de burens) afgevoerd. Tijdens de renovatie wordt er een nieuwe, uitpandige hemelwaterafvoer en overstort geplaatst. De inpandige afvoer heeft dan geen functie meer. De afvoer van hemelwater blijft hierdoor gewaarborgd.

Vraag Mijn voortuin grenst aan de aanbouw (hal en toilet) van de burens, die jullie gaan "inpakken". Hierdoor komen jullie een paar centimeter op mijn grondgebied terecht. Kan dit zomaar? Of heb ik hier een keuze in?

Antwoord Jazeker, u heeft hierin 3 keuzes:

- Het metselwerk aan de gevel grenzend aan uw voortuin blijft onveranderd. We doen dus niets aan de gevel van onze huurwoning.
- Het metselwerk aan de gevel grenzend aan uw voortuin wordt in de kleur lichtgrijs geverfd.
- De gevel grenzend aan uw voortuin wordt ook geïsoleerd en gestuct in de kleur lichtgrijs. We isoleren en stuken dan de volledige aanbouw van onze huurwoning. Hierdoor komen we 30 mm op uw grondgebied. Uiteraard werken we dit ook aan uw zijde netjes af.



Vraag Zijn de begane grondvloer en de spouwmuren van de kopgevels geïsoleerd?

Antwoord De woningen zijn bij een renovatie in 1991 voorzien van na-isolatie in de spouwmuren door middel van Rockwool steenwolvlakken en van CFK-vrije pur isolatie in de kruipruimte onder tegen de begane grondvloer.

Over materialen, kleuren en meer

Vraag Wat zijn de RAL kleuren van de nieuwe gevels? En hoe heet de firma die de gevels levert?

Antwoord Raamkozijnen in de nieuwe gevels: RAL kleur 7039
Stucwerk: lichtgrijs.
Het gevelmetselwerk is een minerale steenstrip bruin gemêleerd. Kleur: S9 10034.
Gevelleverancier: RC Panels, www.rcpanels.nl

Vraag Wie is de leverancier van de voordeuren die jullie plaatsen en welke modellen plaatsen jullie?

Antwoord De leverancier van onze voordeuren is Kegro, www.kegro.nl
De huurders kunnen kiezen uit 3 modellen:

- 9154N - 04 - 140H
- 9157N - 04 - 140H
- 9172N - 04 - 140H

En huurders kunnen kiezen uit 3 kleuren: RAL 7021, RAL 7039 en RAL 8019.

Vraag Kunnen wij deze voordeuren ook tegen een voordelige prijs via hen verkrijgen?

Antwoord Zayaz kan en mag (wettelijk gezien) geen voordeuren inkopen voor derden (bijv. woneigenaren). Onze leverancier is Kegro.

Vraag Welke leverancier plaatst de zonnepanelen? En kunnen wij deze ook tegen een voordelige prijs laten plaatsen?

Antwoord Zayaz kan en mag (wettelijk gezien) geen zonnepanelen inkopen voor derden (bijv. woneigenaren). Wij werken samen met HVP duurzaamheid, www.hvp-duurzaamheid.com.

Overlast

Vraag Hoe lang duurt de renovatie van een huurwoning?

Antwoord Dat hangt af van welke werkzaamheden we in de woning gaan uitvoeren. Bewoners hebben binnen dit project een keuze. Slechts een aantal werkzaamheden zijn verplicht. We zijn gemiddeld zo'n 5 werkweken in en om de woning aan het werk. En afhankelijk van de keuzes, kan het zijn dat er in die 5 werkweken een aantal dagen niet wordt gewerkt.

Vraag Hoe zit het met de overlast?

Antwoord De komende periode gaat er veel gebeuren in de buurt. U kunt daarbij overlast ervaren. Hoeveel dat zal zijn, is moeilijk te zeggen: wat voor de een overlast is, valt voor de ander mee. Houd er in elk geval rekening mee dat u last kunt hebben van herrie en hinder door bouwverkeer. Ook kan het zijn dat parkeren vaker een probleem is, bijvoorbeeld omdat enkele parkeerplaatsen tijdelijk moeten worden gebruikt voor de aannemer en zijn onderaannemers.

MEER INFORMATIE OF VRAGEN

Met dit boekje hopen we dat de meeste vragen beantwoord zijn. Heef u toch nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met ons op!

Projectconsulent Sandra Kiani is bereikbaar op werkdagen (behalve woensdag) tussen 8.30 en 17.00 uur via telefoonnummer 073 - 648 24 00. Of stuur een email naar projectconsulent@zayaz.nl. Vermeld hierbij wel uw naam en adres, dan kunnen wij u beter helpen.

