

**Welkom**

**Stadgenoot**

# Bouwkundig Onderzoek Wildemanbuurt 2022

Niels Raat

26 september 2022

# Waarom een onderzoek

- Bewoners hebben veel klachten over de woningen
- Actiegroep is voor sloop van de woningen
- Stadgenoot vindt woningen nog goed genoeg
- Daarom een onafhankelijk Bouwkundig onderzoek naar de staat van de woningen

# Het Onderzoek

- 10 bouwblokken
- 528 woningen
- Bouwjaar 1959

*Grasrijk was al eerder onderzocht en is nu niet meegenomen.*



# Onderzoeksvraag

- Wat is bouwtechnische en woontechnische staat van de woningen?
- Zijn er risico's op gebied van veiligheid, gezondheid en energie?
- Wat is er nodig om de woningen weer helemaal goed te maken?
- Hoeveel kost dat?

# Dit is onderzocht

- Wat zijn de energielabels
- Gegevens die Stadgenoot over de complexen heeft
- Bij de bouwkundige opnames zijn:
  - Alle gebouwen van buiten bekeken
  - Trappenhuizen bezocht en bekeken
  - 10% van de woningen bezocht en bekeken
- Geen metingen

# Conclusies

- De gebouwen zijn in redelijke staat, maar wel verouderd
- De constructie (casco) is nog goed
- De woningen hebben wel veel problemen:
  - Tocht en lekkage door oude kozijnen, ramen en deuren
  - Badkamers, keukens en toiletten zijn oud
  - Schimmel, vooral in badkamers

# Conclusies vervolg

- Schimmel komt door onvoldoende ventilatie
  - Roosters vervuild
  - Te weinig natuurlijke ventilatie (ramen openen)
  - Onjuiste bediening mechanische ventilatie
- Schimmel komt ook door te veel bewoners in te kleine woningen
- Brandscheidingen moeten worden verbeterd



# Renovatie of sloop en nieuwbouw

- Om woningen weer goed te maken zijn ingrijpende maatregelen nodig
- Dat kan door ze te renoveren
- Sloop is niet noodzakelijk

# Hoe gaan we verder?

- In het rapport staat welke ingrepen noodzakelijk zijn
- Het rapport is één van de bouwstenen voor een plan voor de buurt. Andere bouwstenen zijn:
  - Participatietraject
  - Visie/mening van gemeente
  - Visie/mening Stadgenoot
- Alle bouwstenen samen vormen het plan voor de buurt

# Bezwaar tegen huurverhoging

- Collectief bezwaar tegen de huurverhoging is afgewezen, tenzij...
- Onze specialist huurverhoging bekijkt het bouwkundig rapport
- We laten zo snel mogelijk weten wat we met de huurverhoging doen

# Wat nu?

- Stadgenoot stuurt brief over bouwkundig rapport aan alle huurders
- Vanaf 28 September elke maandag- en woensdagmiddag van 14:00 tot 16:00 spreekuur Wijkbeheerder in Station Wildeman
- Participatietraject met Stipo

# Vragen?