

**IN DIT NUMMER:** PAGINA 1: DE ONDERZOEKEN ZIJN AFGEROND PAGINA 2: DE UITKOMSTEN VAN DE ONDERZOEKEN | OVERLEG MET DE KLANKBORDGROEP PAGINA 3: HOE NU VERDER? WE MAKEN EEN SOCIAAL PLAN | HEEFT U VRAGEN?



### Fijne feestdagen

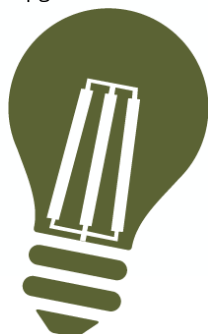
Wonion wenst iedereen fijne feestdagen en een voorspoedig 2023.



## De onderzoeken zijn afgerond

De afgelopen maanden hebben we onderzoeken uitgevoerd om de huurwoningen in de Essenkampstraat, Karel Doormanstraat, Eikenlaan, Haverstraat, Korenbloemstraat, Klapproosstraat en Zelheweg klaar te maken voor de toekomst.

Onderzocht is hoe we de woningen energiezuinig kunnen maken en wat nodig is om de woningen geschikt te maken om er langer zelfstandig in te wonen (rollatorgeschikt). Ook is gekeken hoe we gebreken kunnen herstellen en hoe de klachten over geluidshinder opgelost kunnen worden.



We verwachten dat we u in het voorjaar van 2023 meer kunnen vertellen over wat er met uw woning gaat gebeuren. In deze nieuwsbrief leest u wat er de afgelopen periode is gedaan en wat u de komende tijd kunt verwachten.

#### Welke woningen zijn onderzocht?

In de wijk Essenkamp staan zeven verschillende typen woningen. Een deel daarvan lijkt erg veel op elkaar. De twee woningtypen die het meest voorkomen zijn onderzocht. Dit geeft ons een goed beeld voor alle woningen.

#### Wat hebben we onderzocht?

We hebben verschillende punten onderzocht:

1. Energie (NOM)
2. Zorggeschiktheid
3. Geluid
4. Toekomstwaarde
5. Flora en Fauna

Op de volgende pagina leest u meer over de uitkomsten van de onderzoeken.

#### In kaart gebracht

De verschillende woningtypen en de verschillende onderzoeken hebben wij voor u in kaart gebracht op onderstaande afbeelding. De verschillende kleuren laten de zeven woningtypen zien. De gekleurde cirkels laten zien waar de verschillende onderzoeken zijn gedaan.

○ = technisch onderzoek

(zie toelichting punten 1, 2, 4 en 5 op pagina 2)

○ = geluidsonderzoek (zie toelichting punt 3 op pagina 2)



# De uitkomsten van de onderzoeken

We hebben onderzoek gedaan naar energie (NOM), zorggeschiktheid, geluid, toekomstwaarde en Flora en fauna. Hieronder leest u de uitkomsten.

## 1. Energie (NOM)

Uit de onderzoeken blijkt dat alle woningen energiezuinig gemaakt kunnen worden. De woningen zijn dan Nul-Op-de-Meter (NOM) en gasloos. NOM houdt in dat u bij gemiddeld verbruik en bij een gemiddeld huishouden het energieverbruik over het jaar bekeken nul is. Er wordt net zoveel energie verbruikt als dat er opgewekt wordt door zonnepanelen. Om dit doel te kunnen halen zal de bestaande woning wel flink aangepakt moeten worden. Denk aan het isoleren van het dak, de muren en de begane grondvloer. Hoe we omgaan met kelders en eventuele uitbouwen nemen wij mee in verdere analyses.

## 2. Zorggeschiktheid

De meeste woningtypen kunnen zo aangepast worden zodat de bewoner er kan blijven wonen als die minder goed ter been wordt. De woning moet hiervoor worden uitgebreid, zodat alle belangrijke ruimten op de begane grond komen. Ook de badkamer en de hoofslaapkamer. Mensen met een rollator kunnen dan makkelijk door de woningen bewegen. Dit is een flinke ingreep, omdat de woningen op de begane grond met ongeveer 20 tot 25 vierkante meter vergroot moet worden.

De 15 woningen aan de Karel Doormanstraat, de 5 woningen Essenkampstraat en ook de 4 woningen aan de Eikenlaan zijn helaas niet zorggeschikt te maken. Wat dit precies betekent voor de aanpak van deze woningen nemen we mee in de verdere analyses.



## 3. Geluid

In de informatiebijeenkomst van 5 en 6 april meldden bewoners veel klachten over gehorigheid. Dat verschilde per woningtype. Omdat de bewoners van de woningen aan de Karel Doormanstraat, de Essenkampstraat en Zelhemsseweg minder klachten aangaven, zijn daar geluidsmetingen gedaan. Hieruit komt naar voren dat deze woningen voldoen aan de huidige eisen. Dit betekent dat bij deze woningen hier niets aan gedaan hoeft te worden. Dat hoeft overigens niet te betekenen dat bij deze woningen geen geluidsoverlast wordt ervaren.

De andere woningen zijn wat anders van opbouw, zoals de vloeren en de constructie van het dak. Dat verklaart waarom hier meer geluidsoverlast wordt ervaren. Om dit probleem op te kunnen lossen, is een ingrijpende aanpassing nodig. Wat dit precies betekent, nemen we mee in de verdere analyses.

## 4. Toekomstwaarde

Naast de voorgaande onderzoeken bekijken we ook of de aanpak er toe leidt dat de woningen weer 40 jaar geschikt zijn om te verhuren. Het is immers niet de bedoeling dat we over 15 jaar de woningen nog een keer moeten aanpakken.

## 5. Flora en fauna

We zijn wettelijk verplicht om onderzoek te doen naar beschermde planten en dieren. Er zijn geen steenmarters aangetroffen, maar wel huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit betekent dat we, voordat we starten met de werkzaamheden, maatregelen moeten nemen, zoals het plaatsen van nestkasten. Om zo een andere woonplek voor de dieren te creëren. Voordat we met werkzaamheden kunnen starten moeten we hiervoor een ontheffing aanvragen bij de provincie. Dat doen we binnenkort. We verwachten dat we over zes tot negen maanden de ontheffing krijgen, dat is ruim op tijd.

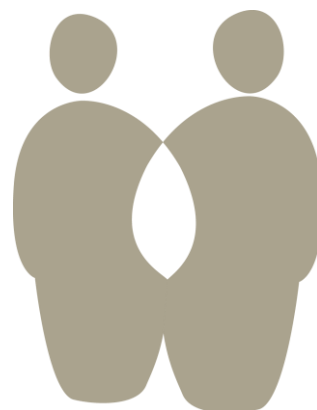
## Overleg met de Klankbordgroep

De onderzoeksresultaten zijn op 28 november door Wonion besproken met de leden van de klankbordgroep. Die avond waren er 14 leden aanwezig.

De klankbordgroep stelde vragen over de onderzoeken en vroeg aandacht voor wat er gebeurt met voorzieningen die bewoners zelf hebben aangebracht, de zogenaamde zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's). Nadat er een besluit is over het toekomstplan gaat Wonion bij iedere huurder langs. In dat gesprek bespreken we de plannen en wat dit betekent voor de huurder. Ook wordt dan gekeken naar de ZAV's.

### Over de klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit 22 bewoners. In de overleggen vraagt Wonion aan de klankbordgroep advies over verschillende onderwerpen. Dat kan gaan over het proces, de onderzoeken, het groen in de wijk, tussentijdse reparaties, sociale aspecten binnen de wijk en het sociaal plan. En nog veel meer. In het eerste overleg in juni hebben Wonion en de klankbordgroep afspraken gemaakt over de samenwerking. Welke afspraken dit zijn, leest u in de nieuwsbrief van augustus 2022.



Huurders van Wonion kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week online zaken regelen via de persoonlijke pagina MijnWonion.

#### Wonion

Telefoon: (0315) 69 60 00

E-mail: [info@wonion.nl](mailto:info@wonion.nl)

#### Bezoekadres

Hutteweg 115, 7071 BV Ulft

#### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag van 08.30 - 17.00 uur telefonisch en op afspraak

## Hoe nu verder?

Om de Essenkamp weer klaar te maken voor de toekomst zetten we uw inbreng, de onderzoeksresultaten, de verschillende maatregelen en de bijbehorende kosten op een rij. Aan de hand van die gegevens bekijken we vervolgens welk scenario het best passend is. Deze scenario's zijn: renovatie, ingrijpende renovatie en sloop met nieuwbouw. Op dit moment weten we nog niet wat deze scenario's precies inhouden.

We kijken daarbij ook naar het huidige energieverbruik. Hiervoor gebruiken we zoveel mogelijk de werkelijke gegevens van het energieverbruik. Dat helpt ons om een goede vergelijking te maken met de nieuwe energielasten. De leden van de klankbordgroep hielpen ons daarbij. Bedankt daarvoor!

#### Begin 2023 wil Wonion een besluit nemen

We hopen in het eerste kwartaal van 2023 een besluit te kunnen nemen over de toekomst van de woningen. Zodra er een besluit is genomen informeren we u over wat er met uw woning gaat gebeuren.

## We maken een sociaal plan

Welk scenario we ook kiezen, er zijn ingrijpende maatregelen nodig. Dat heeft flinke gevolgen voor u. Daarom is een Sociaal Plan nodig.

In het Sociaal Plan staan de rechten van huurders en regels bij renovatie of sloop. Het gaat hier bijvoorbeeld over verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie, huurgewenning en wisselwoningen.

We zijn bezig om dit Sociaal Plan te maken en bespreken dit begin 2023 met de huurdersvereniging WijWonen. Als dit helemaal duidelijk is, hoort u daar meer over.

## Heeft u vragen?

We kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over de aanpak van de huurwoningen in Essenkamp. Neem hiervoor gerust contact met ons op. Wij helpen u graag. Uw contactpersoon bij Wonion is Elly van der Zaag. Zij is bereikbaar via (0315) 69 60 71 of [e.vanderzaag@wonion.nl](mailto:e.vanderzaag@wonion.nl)