

Hoensbroek, 07 mei 2025

Verduurzamingsplannen woningen Beersdal

Beste bewoner in de wijk Beersdal,

In deze nieuwsbrief geven we u meer informatie over de voorbereidingen van de verduurzaming van 50 woningen in Beersdal. De vorige nieuwsbrief heeft u in oktober 2024 ontvangen.

Bewonerscommissie

Wij hebben in oktober 2024 overleg gehad met de bewonerscommissie Beersdal en een samenwerkingsovereenkomst getekend. De leden uit deze bewonerscommissie praten en denken mee over de plannen. Ze komen op voor uw belangen als huurder en hun adviezen worden gewogen in onze besluiten.

Dit zijn de leden in de Bewonerscommissie Beersdal:

- Ineke Reubsaet (voorzitter)
- Rachelle Schaefer-Sommers (secretariaat)
- Michael Schaefer-Sommers
- Jan Teerds
- Marina Broeksmit
- Sjef Sommers



De bewonerscommissie zal uw belangen vertegenwoordigen tijdens de gesprekken met ons. U kunt hun in de wijk aanspreken of mailen naar **bcommissiebeersdal@gmail.com**

Op gesprek bij u thuis

We hebben inmiddels 47 van de 50 woningen bezocht en met de bewoners gesproken. We hebben nu een duidelijker en vollediger beeld van uw wensen als huurder en de problemen die u ervaart in de door u gehuurde woning.

In de gesprekken aan huis hebben we 3 opties voorgelegd. Hieronder vindt u en overzichtstabel met de voorkeur van alle huurders op rij.

	Aantal huurders
Energie label A	6
Energie label D	30
Verduurzaming maar geen voorkeur voor energie label A of D	9
Nieuwbouw (met sloop)	2

Enquête

Wij hebben tijdens het gesprek ook een vragenlijst uitgedeeld over de leefbaarheid in de wijk. 21 van de 46 bewoners hebben gereageerd. We hebben de antwoorden in deze nieuwsbrief opgenomen.

Maatregelen voor meer comfort

We hebben de firma Heythuysen Totaalonderhoud opdracht gegeven om bij alle woningen tijdelijke maatregelen te nemen om de woning comfortabeler te maken. Zij hebben inmiddels bij 28 woningen nieuwe tochtstrippen bij de voordeur en de kelderdeur geplaatst en de brievenklep tochtvrij gemaakt. Ook is er radiatorfolie achter de radiatoren geplaatst bij de woningen waar dit nog niet was aangebracht. Firma Heythuysen Totaalonderhoud maakt nog afspraken met bewoners waar ze nog niet zijn langs geweest.

Huurbevriezing

Voor dit project bevriezen we de huur van uw woning: dat betekent dat uw huur gelijk blijft vanaf dit jaar tot het einde van het project. U ontvangt in die periode dus géén huurverhoging.

Let op: dit staat los van de huurbevriezing die het kabinet heeft voorgesteld. Onze keuze om de huur tijdelijk niet te verhogen, heeft geen invloed op de doorgang van de verduurzamingsplannen.

Zodra uw woning is verduurzaamd en opgeleverd, geldt weer de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging zoals die door de overheid wordt vastgesteld

Onderzoeken

Inmiddels zijn er onderzoeken geweest, welke nodig zijn om passende plannen voor de verduurzaming te maken. Deze onderzoeken zijn bij een paar woningen uitgevoerd. Dit betekent dat niet alle woningen zijn onderzocht, maar een aantal, om een algemene indruk te krijgen en zo tijd en geld te besparen.

Deze onderzoeken hebben we de afgelopen maanden gedaan:

- Onderzoek naar vochtproblemen en een betere ventilatie
- Onderzoek naar constructieve gebreken

Er komen nog meer onderzoeken, die we binnenkort uitvoeren. Ook deze worden steekproefsgewijs uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn erg belangrijk. Ze hebben invloed op de keuze om de woningen te behouden en te verduurzamen of te vervangen door nieuwbouw.

Onderzoek naar constructie gebreken

Er zijn een aantal woningen in de Waalstraat met ernstige verzakkingen. Hier gaan we nog meer onderzoek doen, om te zien of dit op te lossen is.

We gaan ook nog meer onderzoek doen naar de horizontale zettingsscheuren in de gevels. Bij meerdere woningen zijn verzakte gootconstructies, met name de rug aan rug woningen. Dit is constructief goed op te lossen.

Aan de begane grondvloeren zijn geen zichtbare constructieve gebreken te zien.

Vochtonderzoek woningen

Een aantal woningen heeft in de kelder al een pomp vanwege optrekkend grondwater, hierdoor is bij deze woningen de wateroverlast in de kelder verholpen. Bij twee woningen is nu nog wateroverlast. Hiervoor zijn acties uitgezet om dit zo snel mogelijk op te lossen.

Er is bij een aantal woningen optrekkend vocht vanuit de funderingen geconstateerd en wij hebben daar een advies voor gekregen hoe we dit kunnen oplossen. Wij willen dit op korte termijn gaan testen bij enkele woningen of dit het gewenste resultaat geeft, en bij het gewenste resultaat dit vervolgens bij alle woningen gaan toepassen.

Er zijn schimmelproblemen bij de kozijnen op de verdiepingen. De oorzaak van deze schimmel komt omdat hier te weinig wordt geventileerd. Goed ventileren is iets dat u als bewoner zelf kunt doen om schimmel te voorkomen.

De muurverf die is aangebracht is op de buitengevels is niet dampdoorlatend. Dat kan leiden tot schimmelvorming op de binnenmuur. Wij hebben het advies gekregen om de verflaag te verwijderen en indien nodig ook het stucwerk. Vervolgens kunnen we een dampdoorlatend systeem op de gevels aanbrengen. We zullen de juiste aanpak nog verder onderzoeken.

De plannen zijn nog niet vastgesteld omdat niet alle onderzoeken gereed zijn en de kosten nog inzichtelijk gemaakt moeten worden. We bespreken het definitieve voorstel later met de bewonerscommissie.



Tijdslijn 2025

Mei	Vervolgonderzoek constructief en vocht
Mei	Prijsafstemming en uitwerken verduurzamingsplannen
Mei	Voorleggen definitieve keuze verduurzamingsplan ter goedkeuring aan management-team Vincio Wonen
Juni	Voorleggen definitieve keuze verduurzamingsplan ter goedkeuring aan raad van commissarissen Vincio Wonen
Juni	Voorleggen definitieve keuze verduurzamingsplan aan Bewonerscommissie Beersdal en Huurdersbelangenvereniging Vincio Wonen
Juli	Informatiebijeenkomst over de verduurzamingsplannen voor de bewoners in Beersdal.

Vragen

Misschien heeft nog vragen over deze nieuwsbrief? Laat het ons weten en neem gerust contact met ons op.

U kunt ons bellen **045-522 32 55** of mailen via **beersdal@vincowonen.nl**

Met vriendelijke groet,

Ben Scheepers | Projectleider Vastgoed | Vincio Wonen

Enquête antwoorden

Wij hebben tijdens ons gesprek met bewoners een vragenlijst uitgedeeld over de leefbaarheid in de wijk. 21 van de 47 bewoners hebben gereageerd. Dit zijn hun antwoorden op de vragen.

Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?

- 1 personen 9x
- 2 personen 9x
- 3 personen 2x
- 4 personen 1x

Vindt u dat uw wijk waarin u woont het afgelopen jaar:

- Vooruit is gegaan 0x
- Achteruit is gegaan 6x
- Gelijk gebleven 15x

Ik ben ontevreden over. Top 5 antwoorden:

1. Overlast hangjongeren
2. Groenonderhoud door gemeente
3. Zwerfafval
4. Straatverlichting
5. Aantal parkeerplaatsen (te weinig)

Heeft u veel contact met mensen uit de wijk?

- Weinig 8x
- Veel 8x

Hoe prettig is het om hier te wonen? Welk rapportcijfer geeft u?

Cijfers 7 tot en met 10

Wat is nodig om uw woongenot te verbeteren?

- Isoleren van de woning 9x
- Kozijnen met dubbele beglazing 8x
- Vocht-/schimmelbestrijding 2x
- Woning gasvrij 2x

Woont u straks liever in een gerenoveerde woning of in | een herbouwde woning?

- Gerenoveerde woning 18x
- Herbouwde woning 2x

Hoe veilig voelt u zich in de wijk? Een rapportcijfer van 1 tot en met 10.

- Cijfer 7-10 18x
- Cijfer 6 1x
- Cijfer 4 1x

Waarvan ervaart u overlast? Top 5 antwoorden:

1. Hangjongeren/vandalisme
2. Hondenpoep
3. Zwerfafval
4. Rijgedrag
5. Te weinig parkeerplaatsen

Wat zou in uw buurt als eerste moeten worden aangepakt?

- Verduurzaming 8x
- Hangjongeren 4x
- Groenvoorzieningen 3x
- Rijgedrag 1x
- Bestrating 1x

Voelt u zich verbonden met de buurt Beersdal?

- Ja 19x
- Nee 2x

Als u tijdelijk moet verhuizen, lukt u dit zonder hulp?

- Nee 15x
- Ja 5x

Indien u hulp nodig heeft, waar denkt u dan aan?

- Verhuizers

Woont u nog steeds passend of denkt u eventueel aan verhuizen?

- Ik woon prima, 17x
- Ik wil verhuizen naar kleiner en gelijkvloerse woning, 4x

Wat is volgens u de kracht van deze buurt en wat dient te allen tijde behouden te worden?

- Kracht: De samenhang
- Behouden: De mijnwerkerswoningen

Heeft u wel eens gehoord van de bewonerscommissie Beersdal?

Zij behartigen de belangen voor u als huurder.

- Ja 21x

Wilt u meedenken en meepraten over de toekomstplannen van Beersdal?

- 5 bewoners willen meepraten

Vind u het goed als bewonerscommissie u benadert om te vragen hoe u over de verduurzamingsplannen en de aankomende besluiten denkt?

- 14 bewoners vinden dit goed