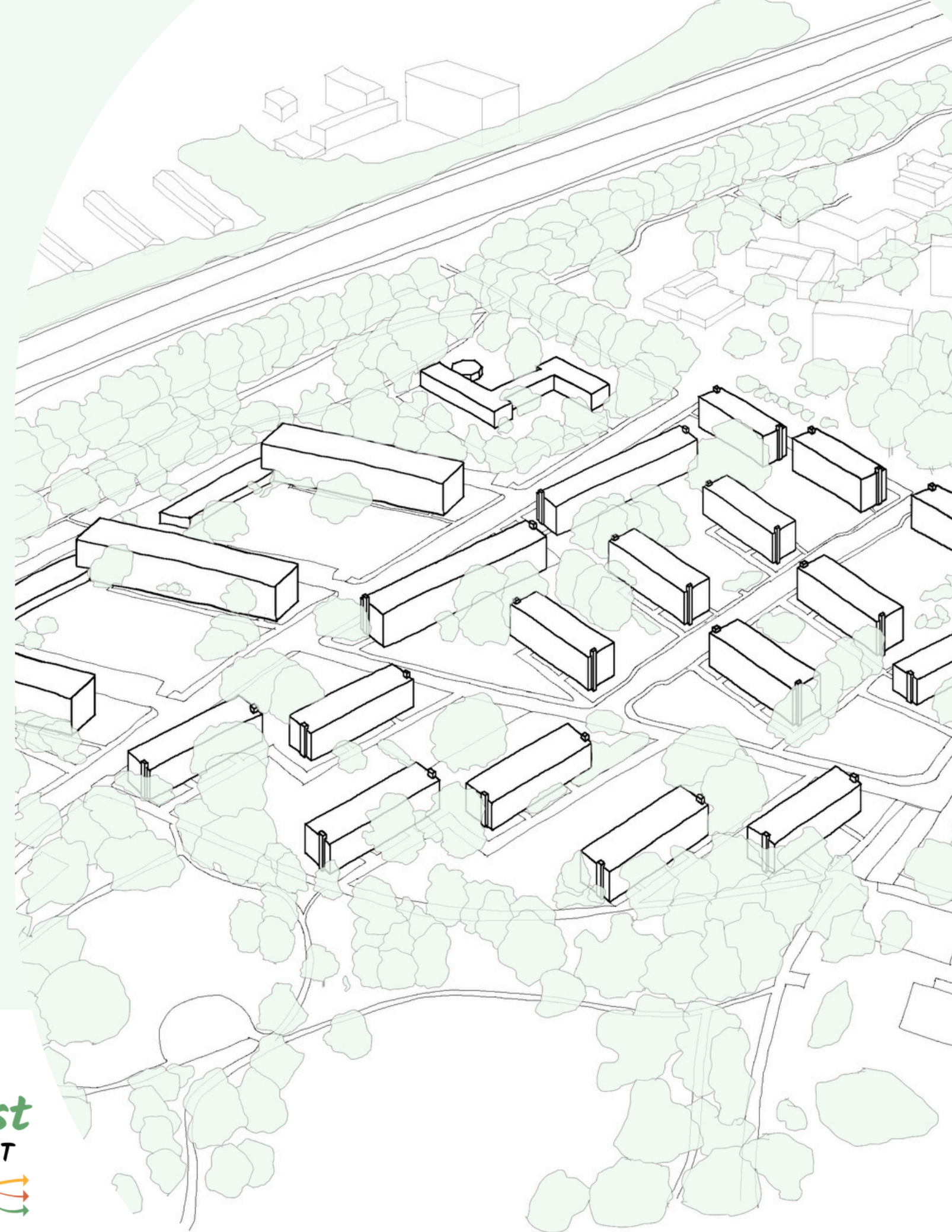


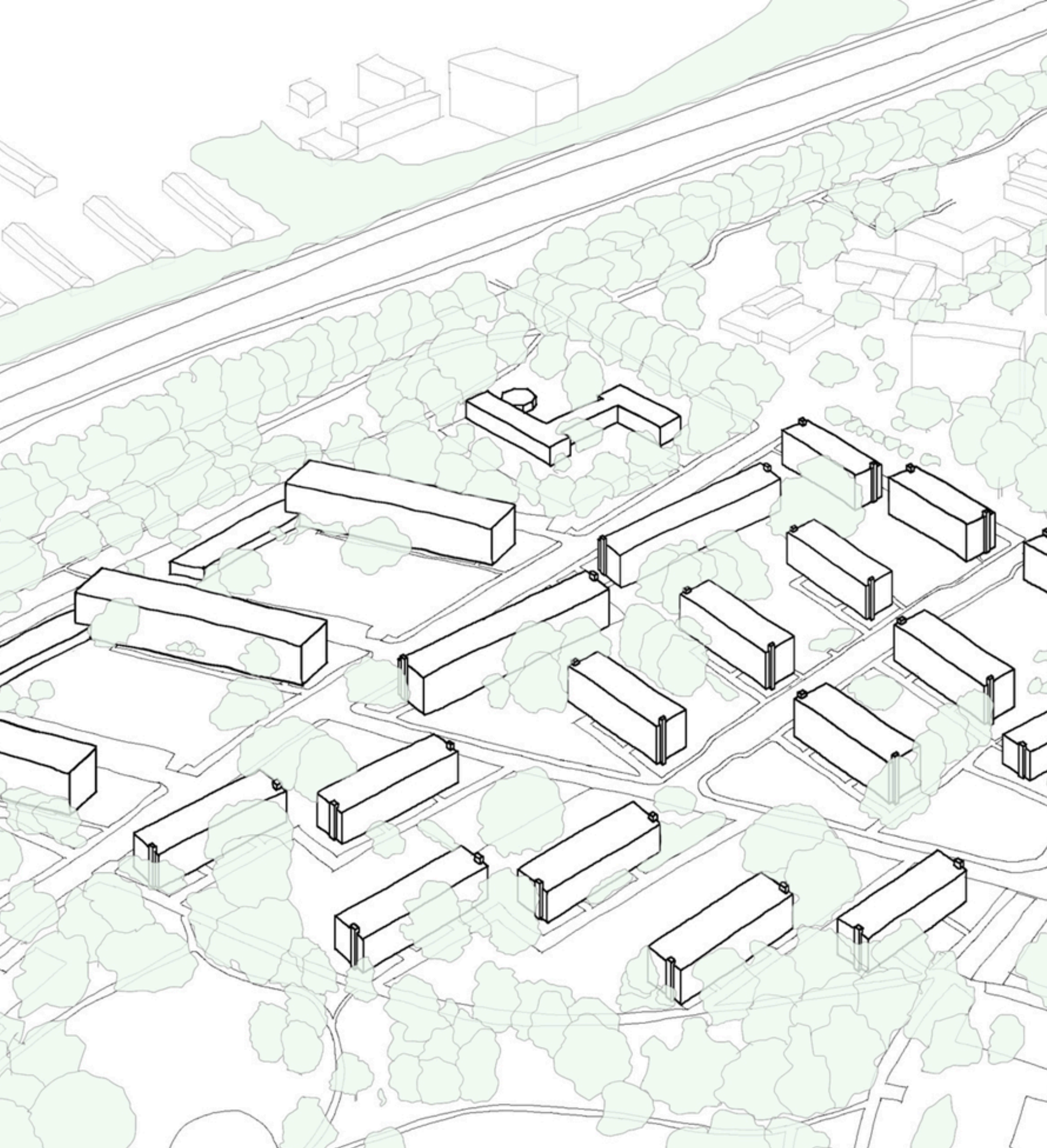
Verbindings- officiëren bijeenkomst



Coöperatief
Wijbedrijf Dine

toekomst
sterk
De Buurtmakers

HOGENKAMP *Kiest*
VOOR DE TOEKOMST



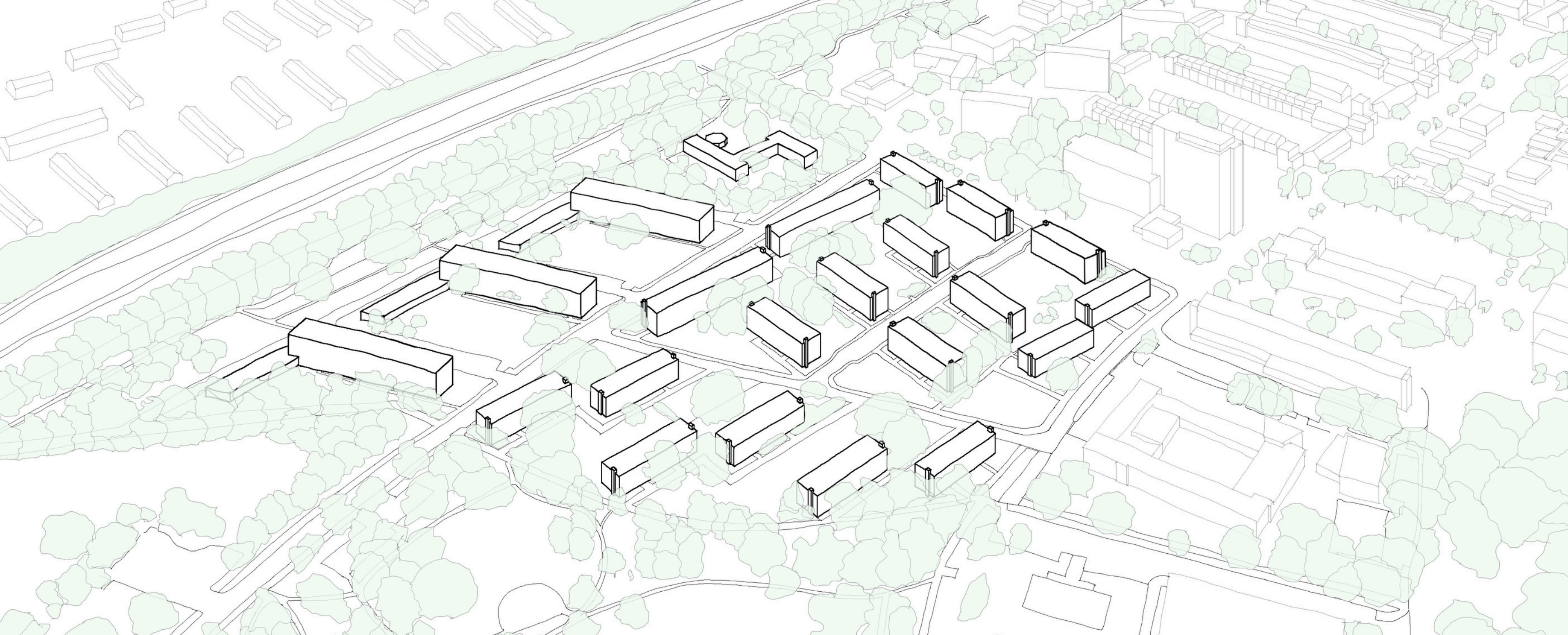
Programma

Balkons

Terugkoppeling enquêtes

Scenario's

Coöperatief zijn



Balkons

9. **Balkons (besluitvormend)**

De balkons blijven veilig mits ‘normaal gebruikt’ en goed onderhouden. De last op een oppervlakte van 50 bij 50 centimeter is berekend op 3000 Newton. Dit is bij normaal gebruik ruim voldoende. Het bestuur stelt voor om via huisregels vast te leggen wat we onder ‘normaal gebruik’ verstaan. Bij een Ja is het balkon weer te gebruiken, bij een nee blijft de opgelegde gebruiksbeperking van kracht.

n.b.: dit is van toepassing bij balkons met een betonnen borstwering, bij ons is de borstwering gedeeltelijk van beton.

Voorstel huisregels balkons:

1. Het is verboden om buitensporige last op de rand (betonnen borstwering) van het balkon te plaatsen. Voorbeelden verhuizen via de rand, met veel mensen over de rand hangen, een zwembadje op het balkon plaatsen.
2. De eigenaar zorgt dat de bij de regenpijp het putje op het balkon schoon blijft, zodat water vrij weg kan stromen van het balkon. Gebruik bijvoorbeeld een oude tandenborstel om de gaatjes schoon en open te houden. De balkons zijn op afschot gemaakt (lopen schuin af) zodat water weg kan stromen, maar daarvoor is wel een schone en open afvoer nodig.
3. De eigenaar geeft de VVE eenmaal per jaar toegang tot de balkons om een visuele inspectie uit te voeren.
4. Als er verwijtbare schade aan de balkons ontstaat door het niet opvolgen van artikel 1,2 en 3 (of anderszins) dan zijn de kosten voor de eigenaar van het appartement.

Gevraagd besluit: vaststellen van bovenstaande regels als aanvulling op het huishoudelijk reglement

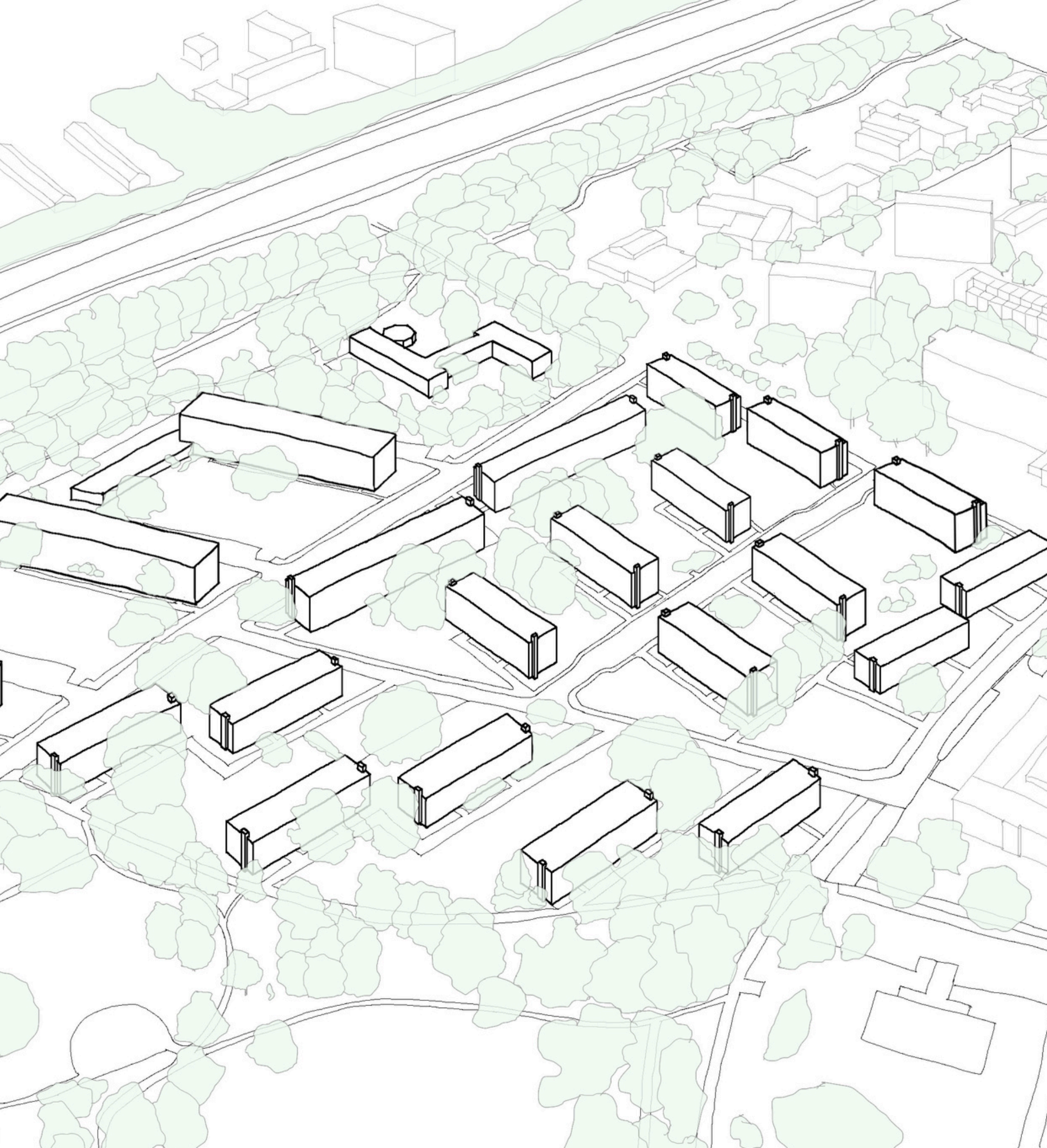
Balkons

We hebben ze weer kunnen openen

- Zonder iedere VvE een onderzoek
- Zonder reparatiekosten

Iedere VvE moet nog wel:

Huisregels over balkongebruik opnemen, die zijn al opgesteld door ons

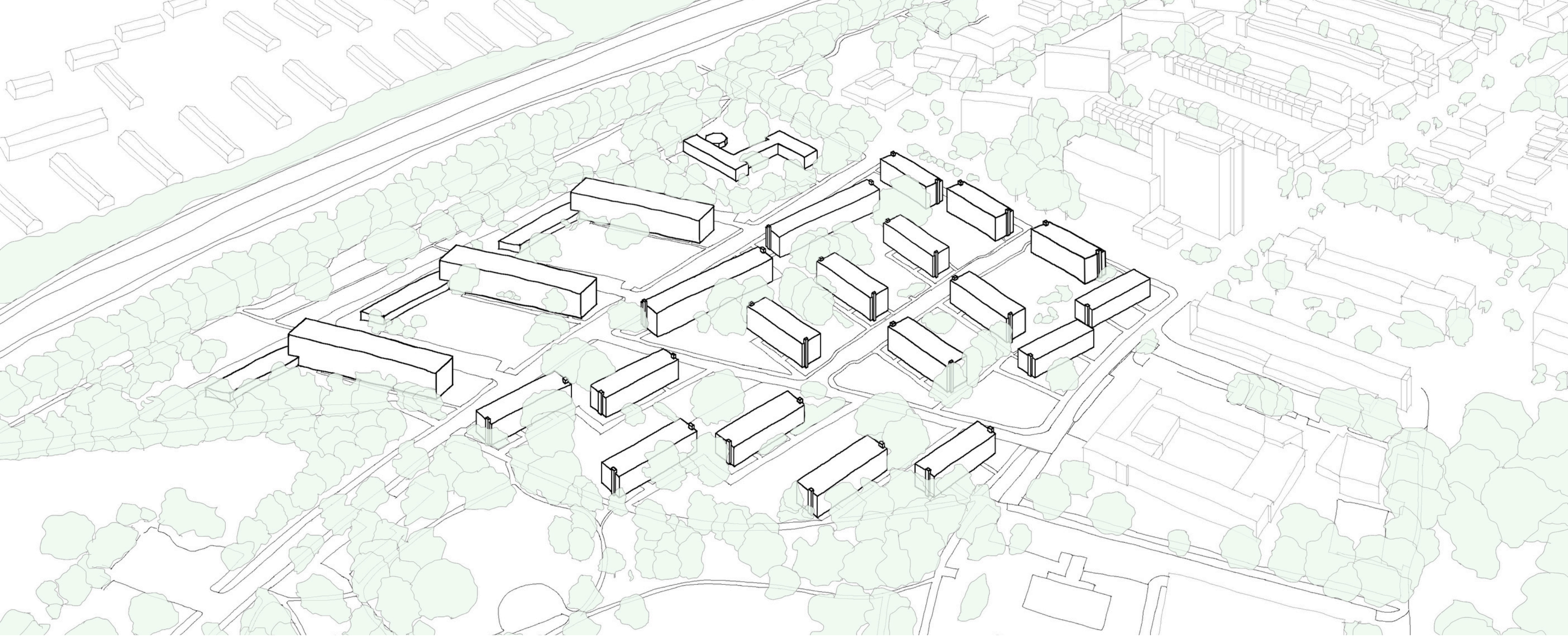


Balkons

Deze oplossing heeft wel tijd gekost en experts. De totale rekening is € 9000,-. Een deel krijgen wij van de wijkmanager (gemeente)

Er is nog € 4000,- over wat wij graag zouden willen verdelen over de buurt.

Hoe zouden jullie dat willen verdelen?

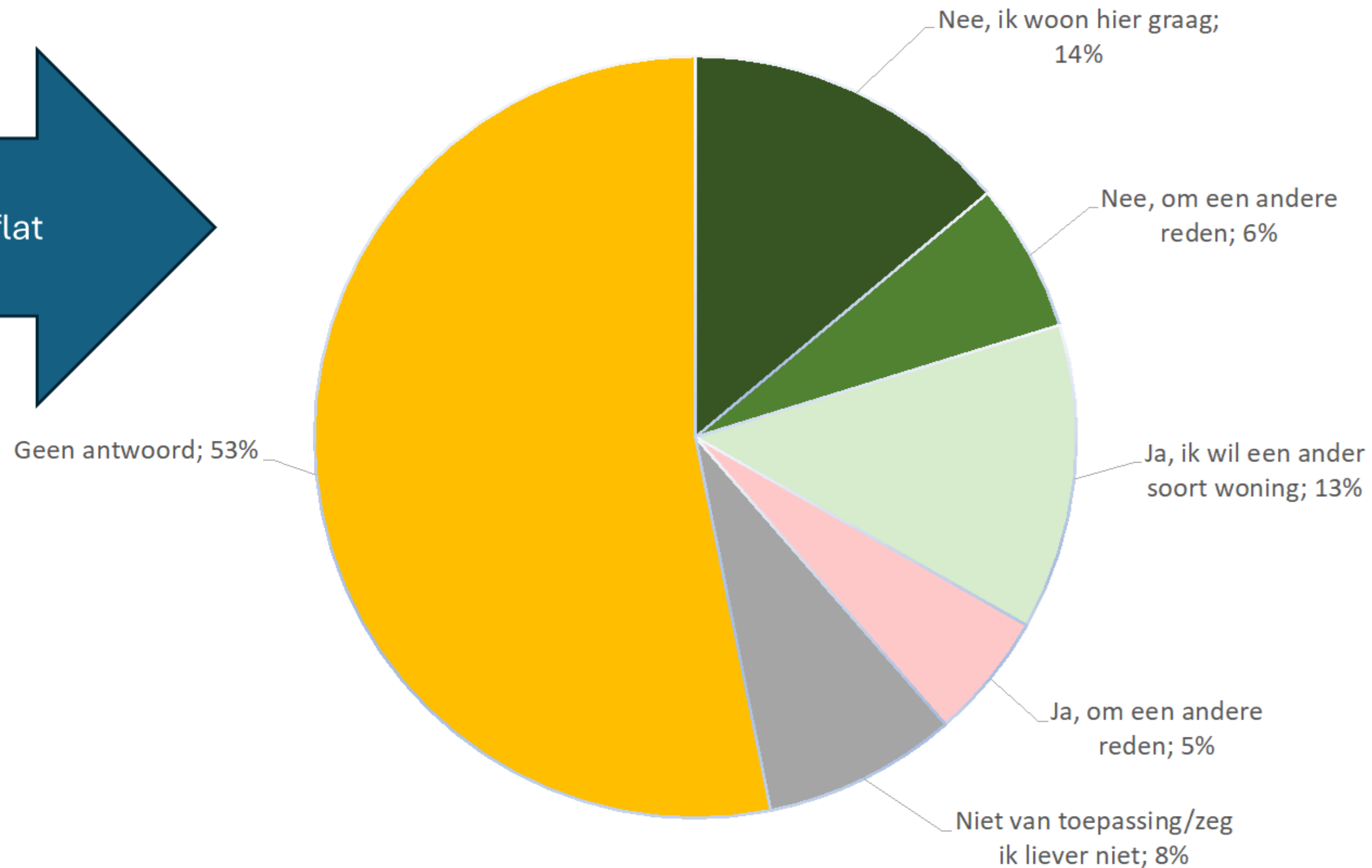


Enquête resultaten

Wat voor eigenaren zijn er?

Enquête 1: Wil je verhuizen binnen 5 Jaar? [Eigenaren Bewoners en Eigenaar Verhuurders]

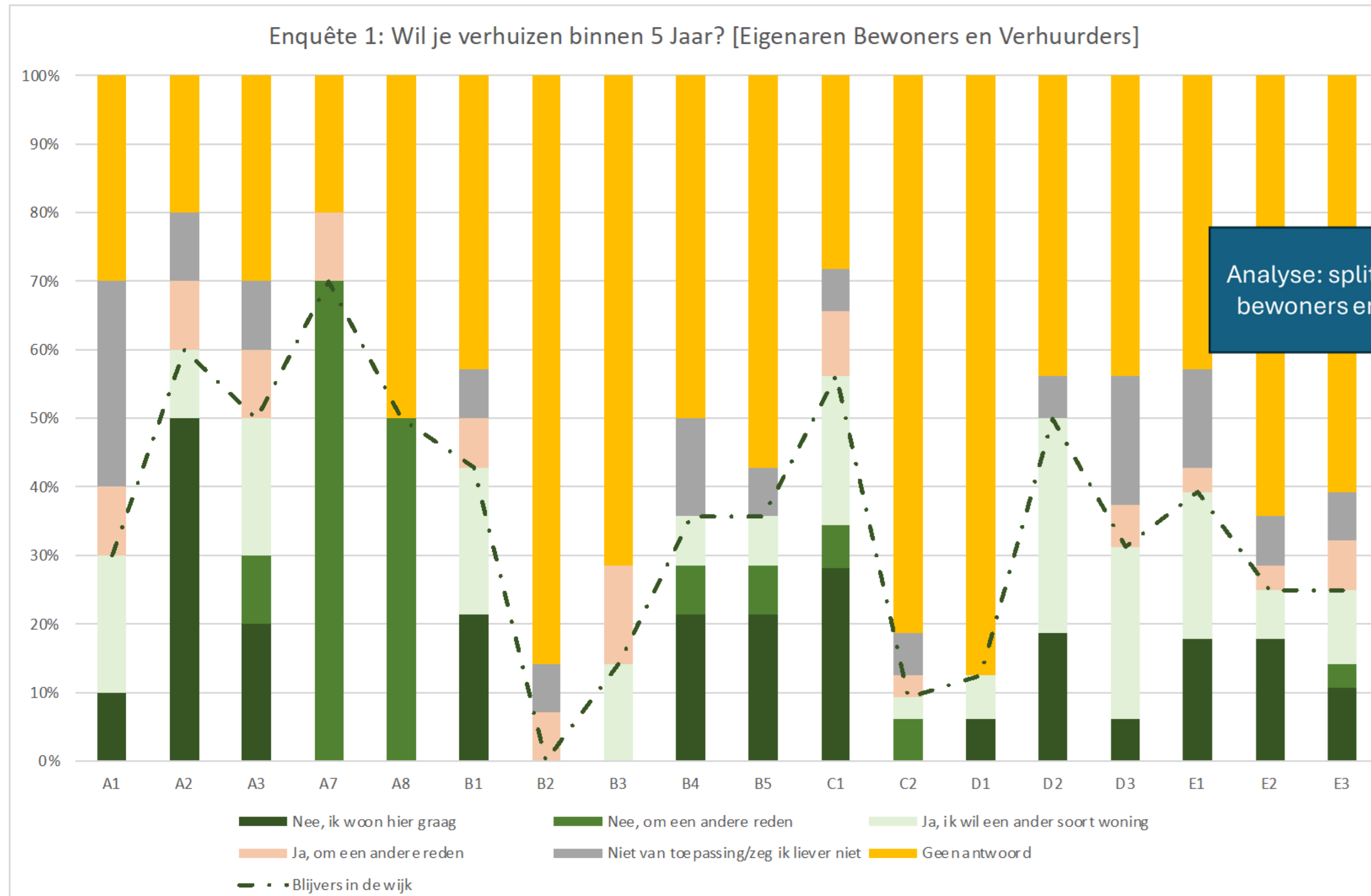
Analyse: kijk per flat



Welke code heeft jouw flat?

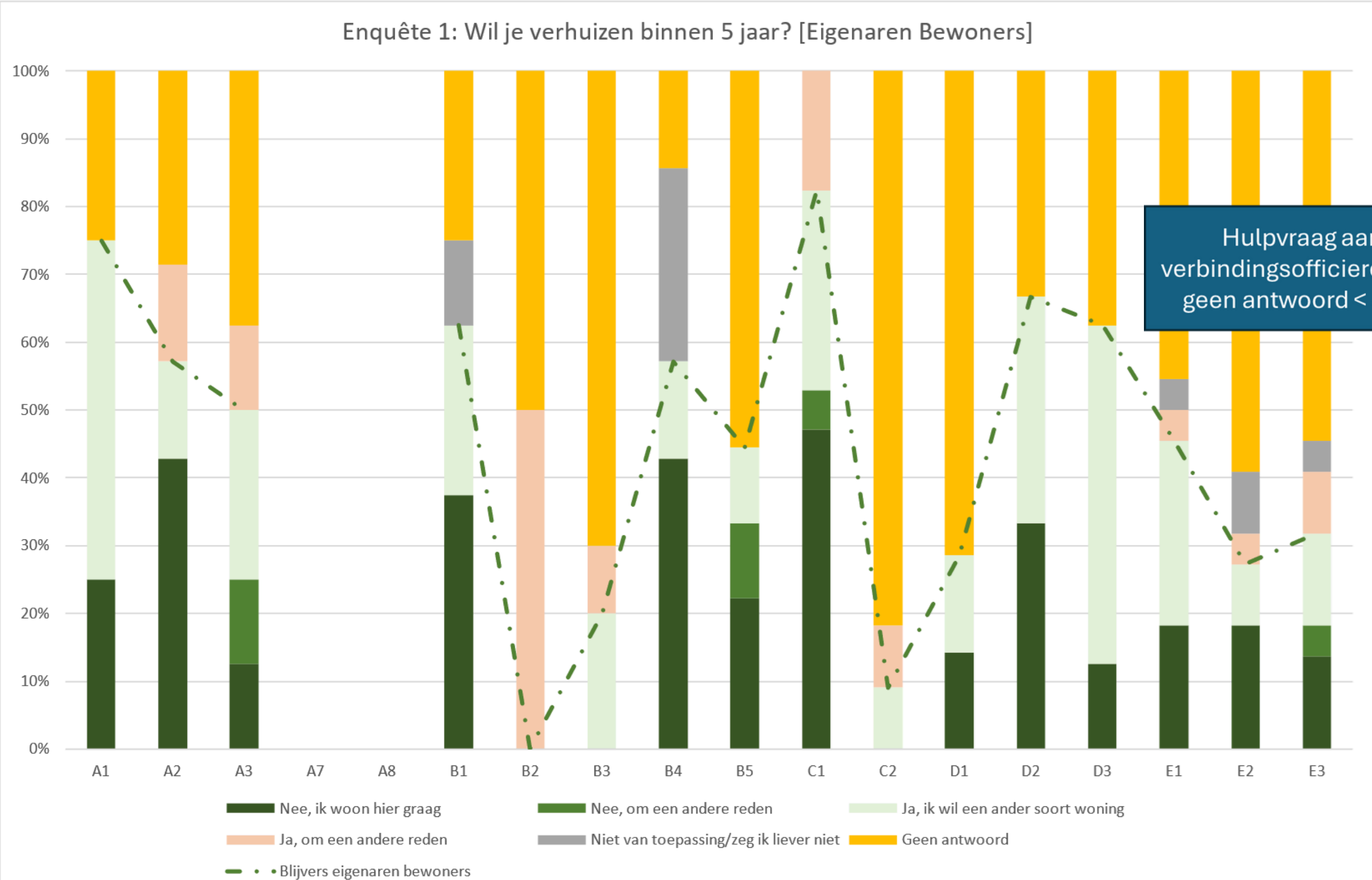


Blijvers en doorstromers - Alle eigenaren

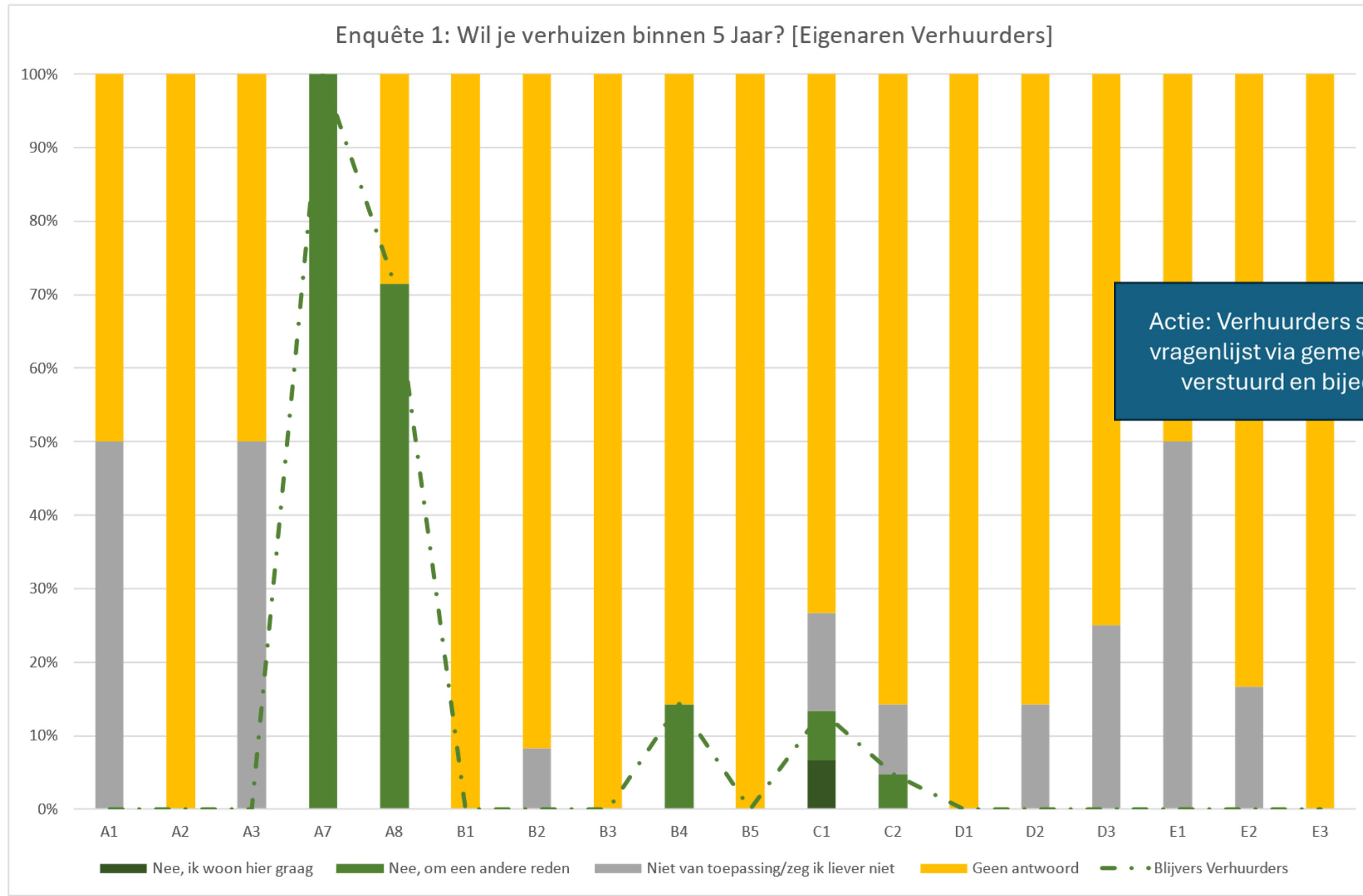


Analyse: splits in eigenaren
bewoners en verhuurders

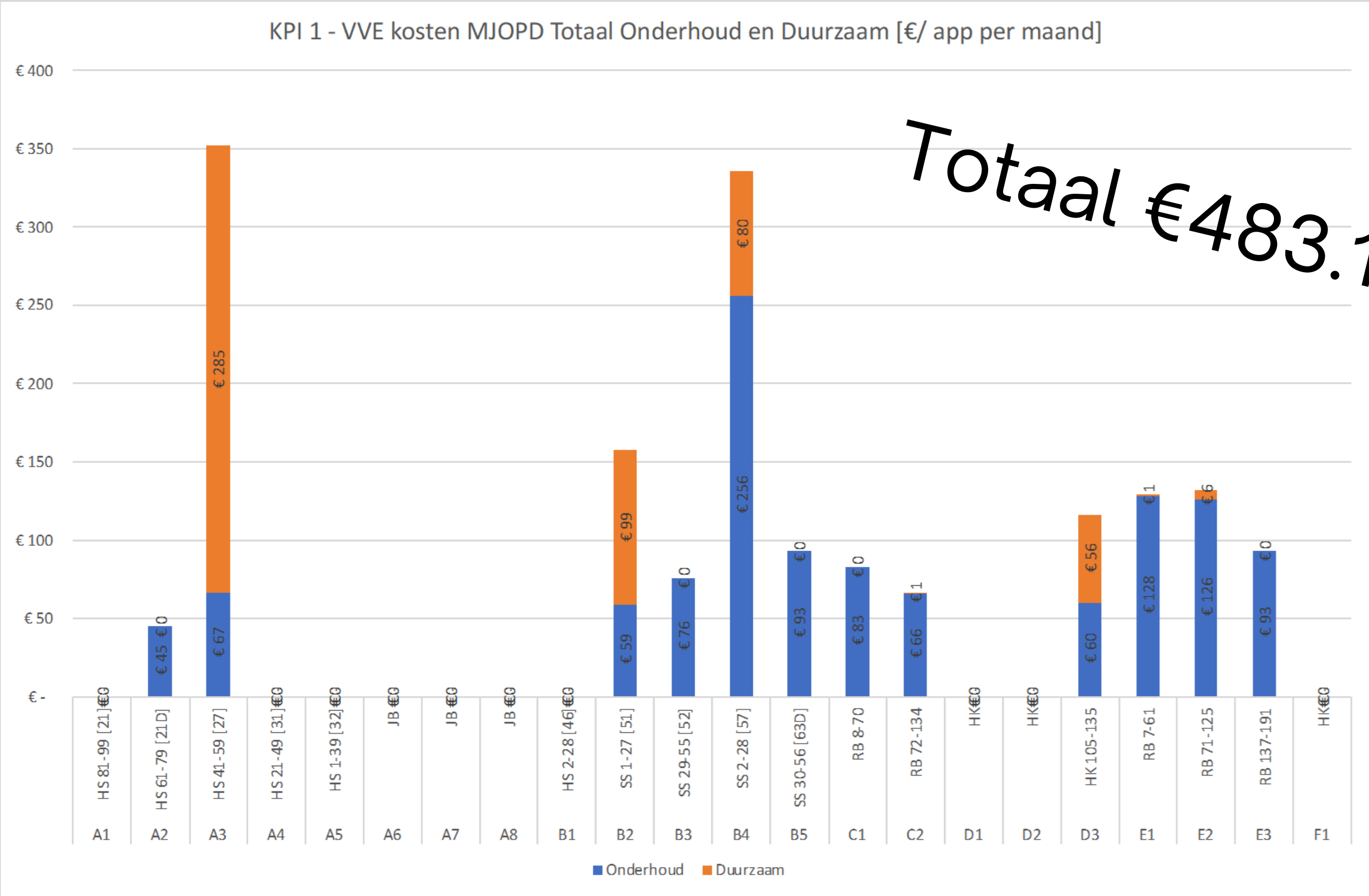
Blijvers en doorstromers - Bewoner eigenaren



Blijvers en doorstromers - Verhuurders

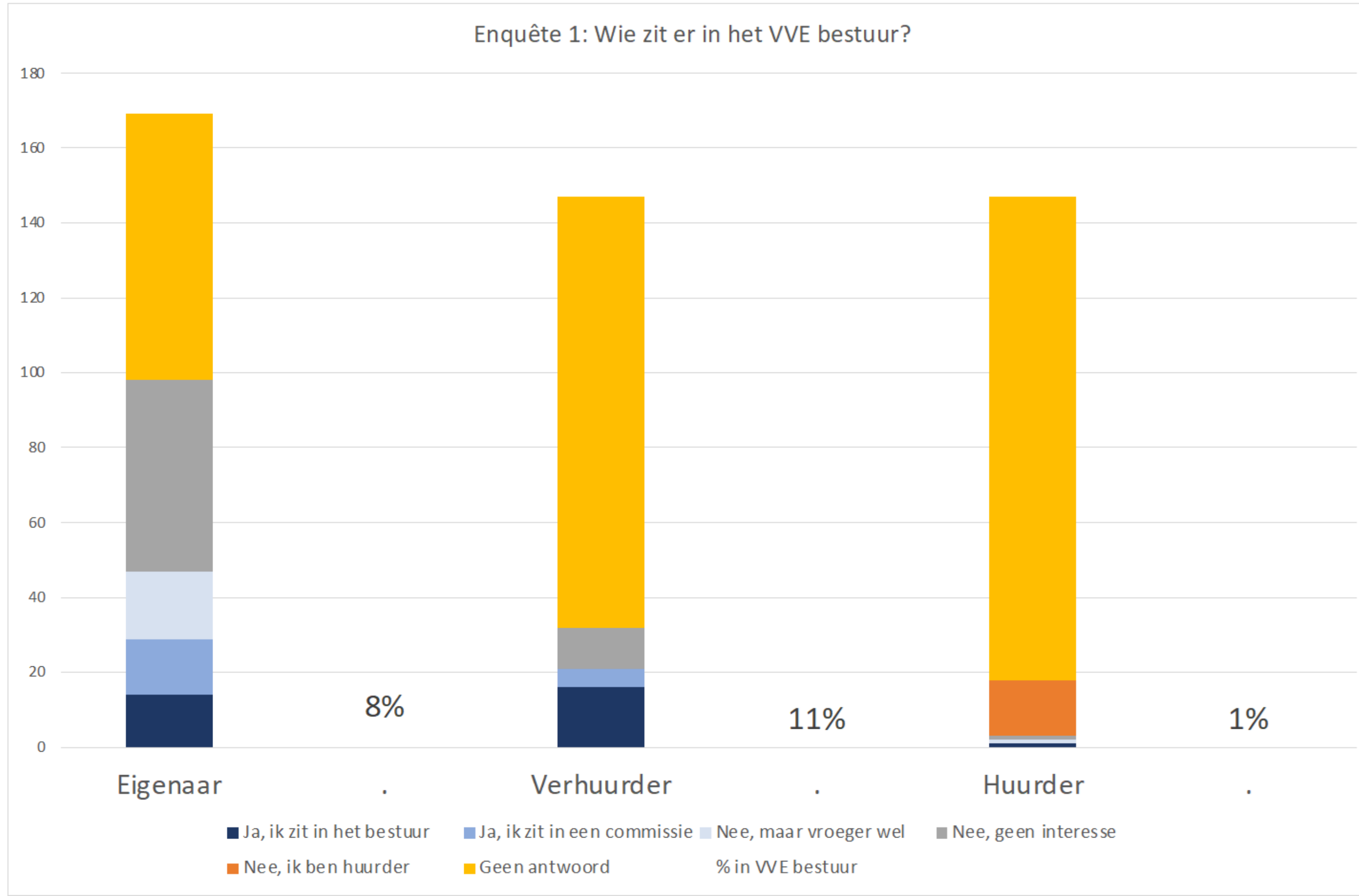


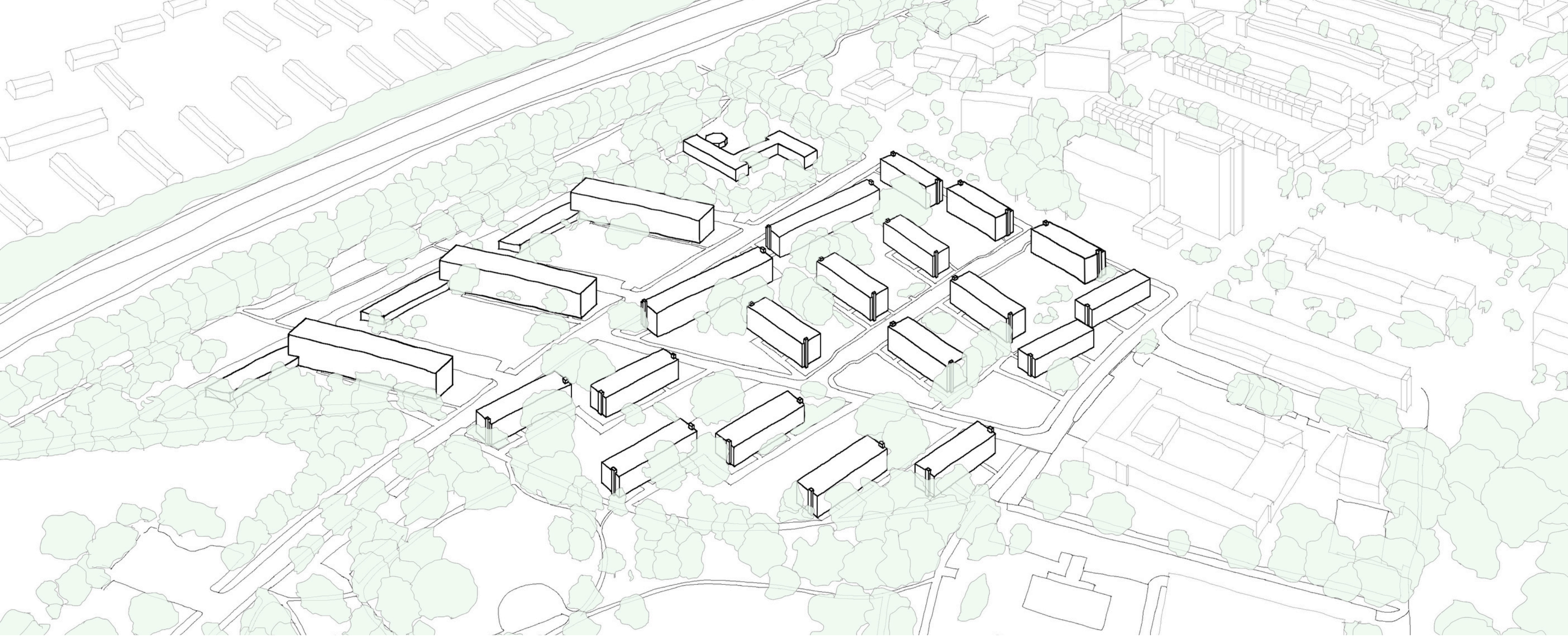
Isolatie per flat (NIP)



Totaal €483.165,-

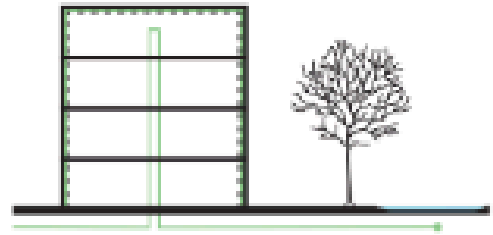
Opbouw VvE-besturen



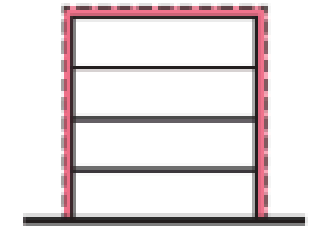
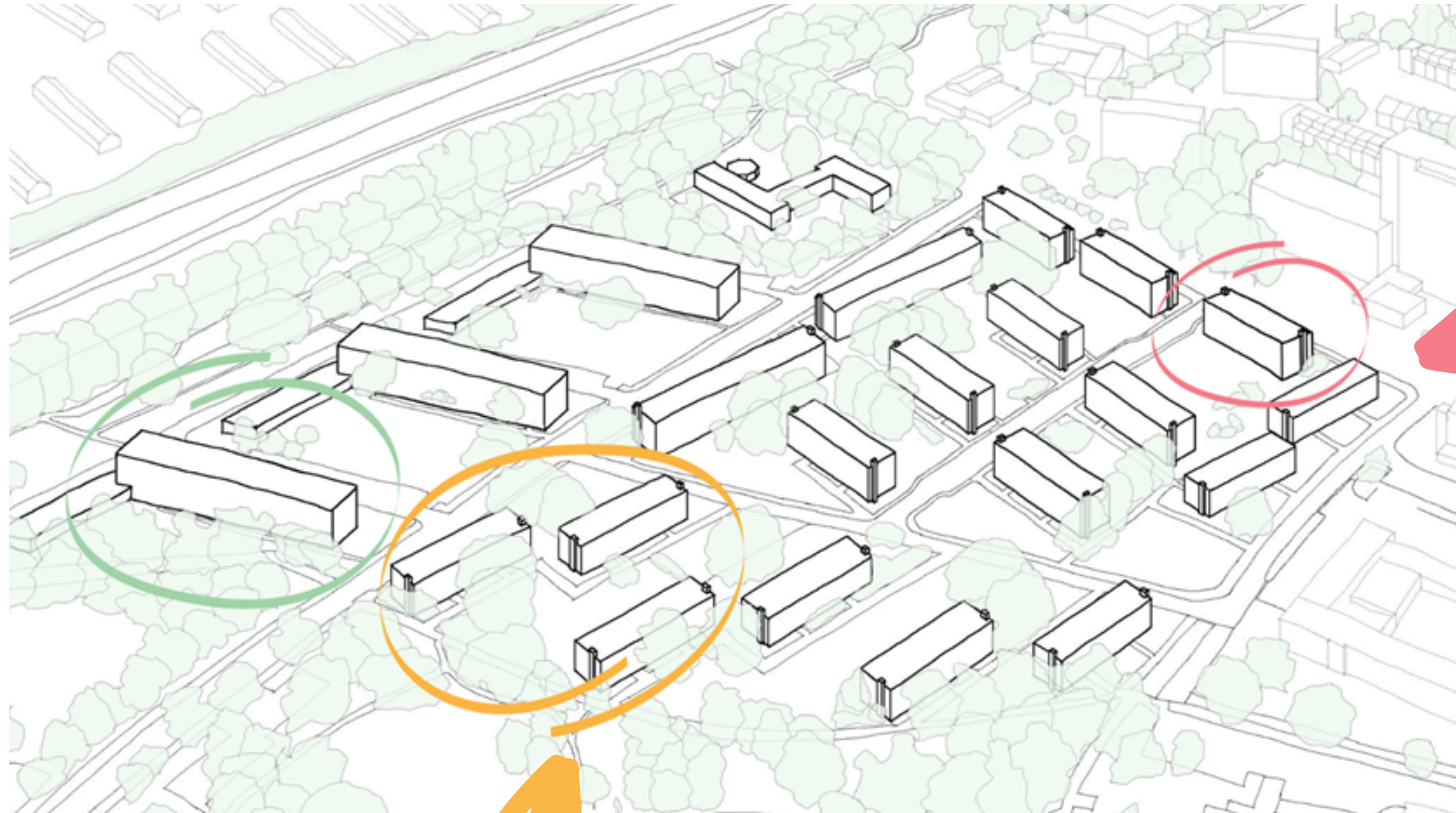


Scenario's

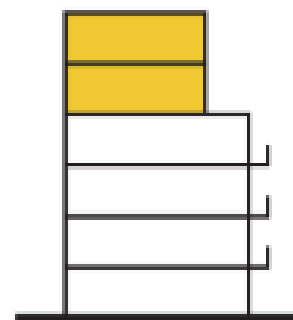
Actieonderzoek



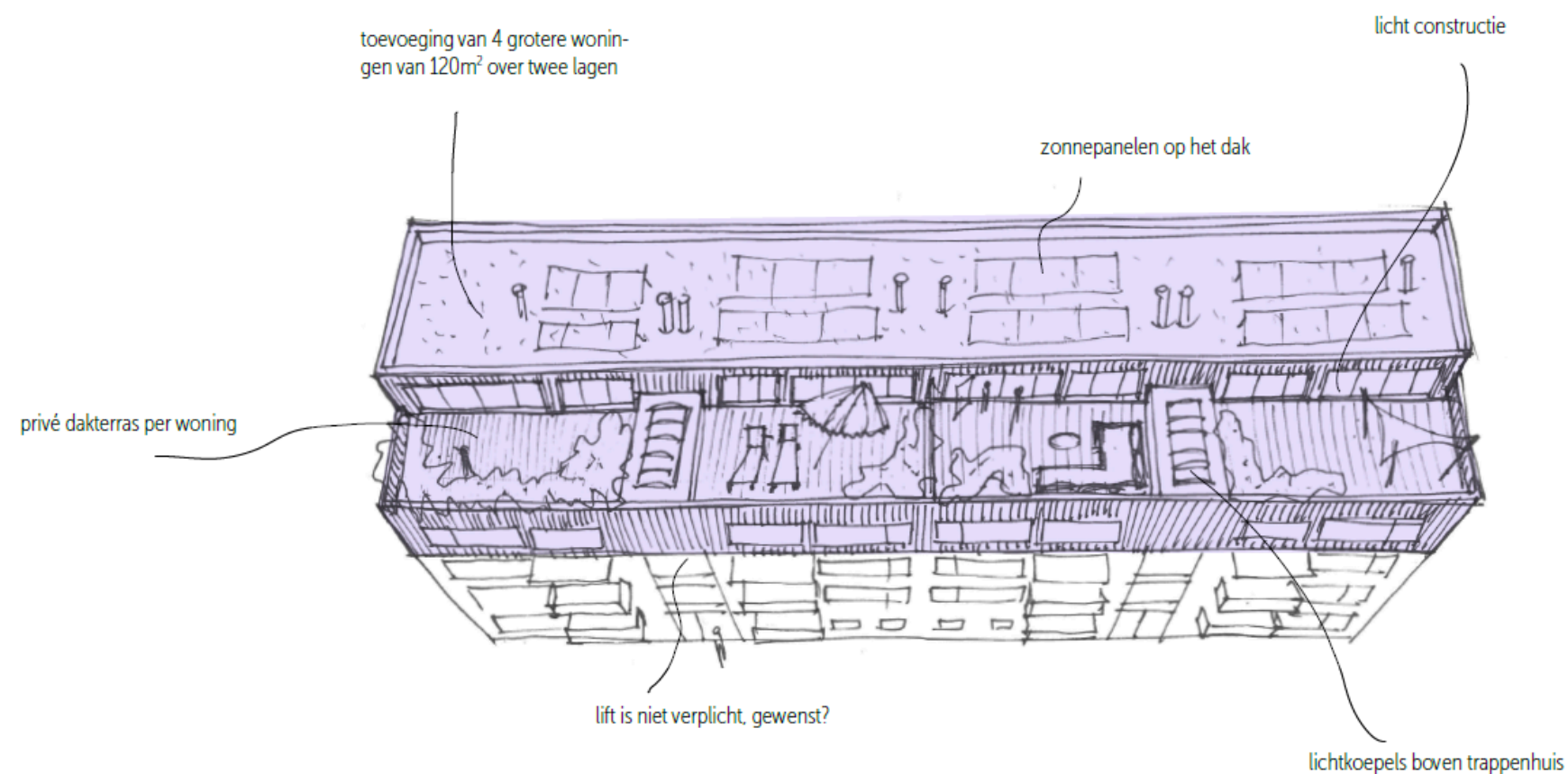
Onderhoud en buitenruimte



Isoleren en verduurzamen

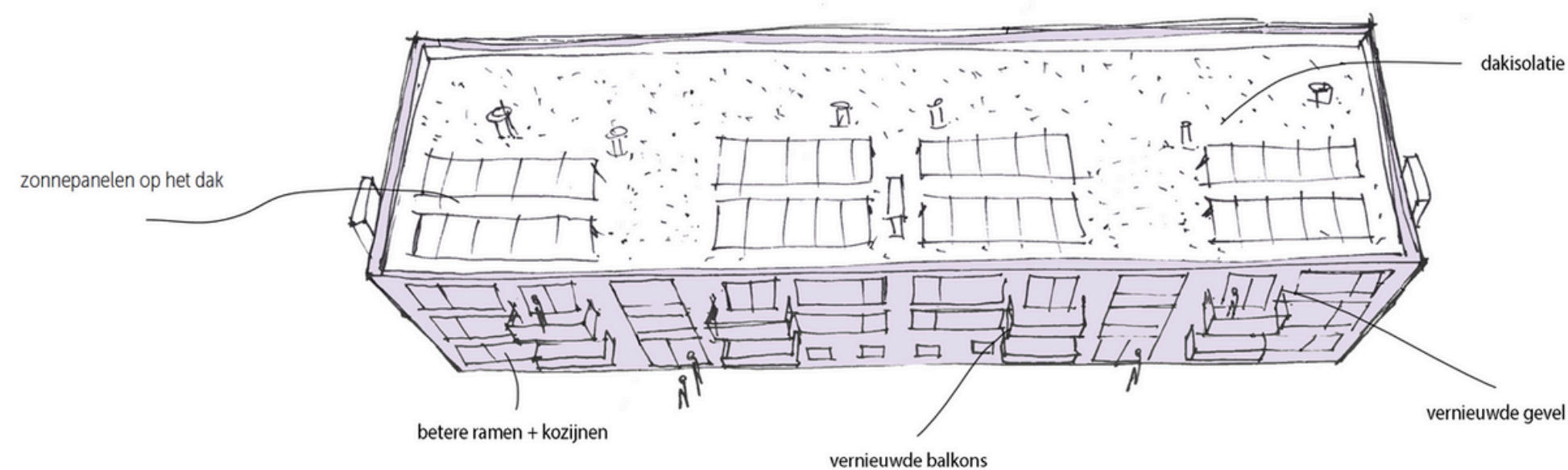


Waarde toevoegen



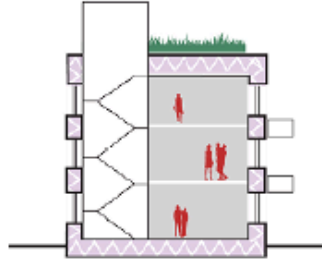
Bijeenkomsten over wijkverbetering met als resultaat ontwerpen voor transformatie.

Binnenkort een bijeenkomst alleen hierover om diepgaande informatie te kunnen geven.



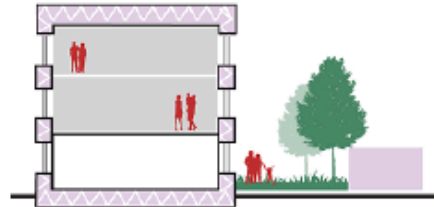
Variant A

verduurzamen en verbeteren

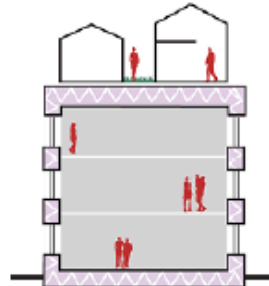


Variant B

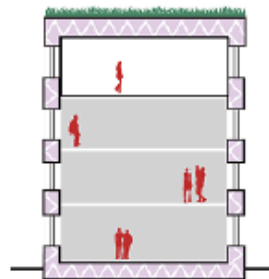
verduurzamen, verbeteren en verdichten



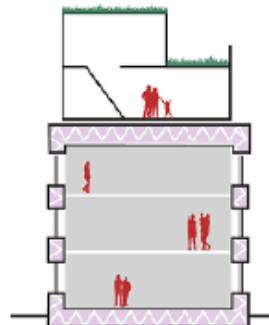
B1: bergingen transformeren naar woningen



B2: optoppen met tiny houses



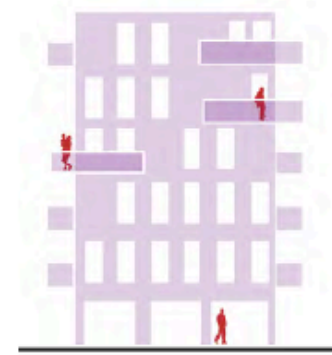
B3: optoppen een extra laag



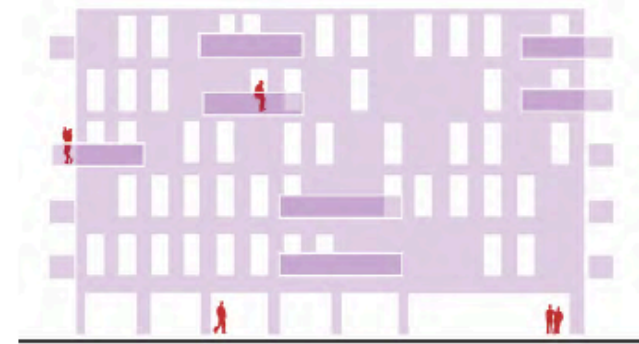
B4: optoppen met maisonnettes

Variant C

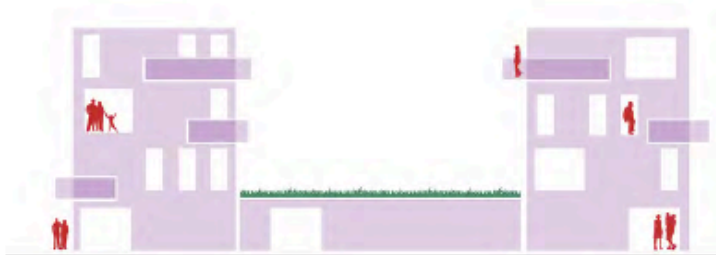
sloop / nieuwbouw



C1: torenflats



C2: galerijflat



C3: grondgebonden woningen en appartementen

Variant C1

sloop/nieuwbouw met torenflats

Ruimtelijk concept 2/3



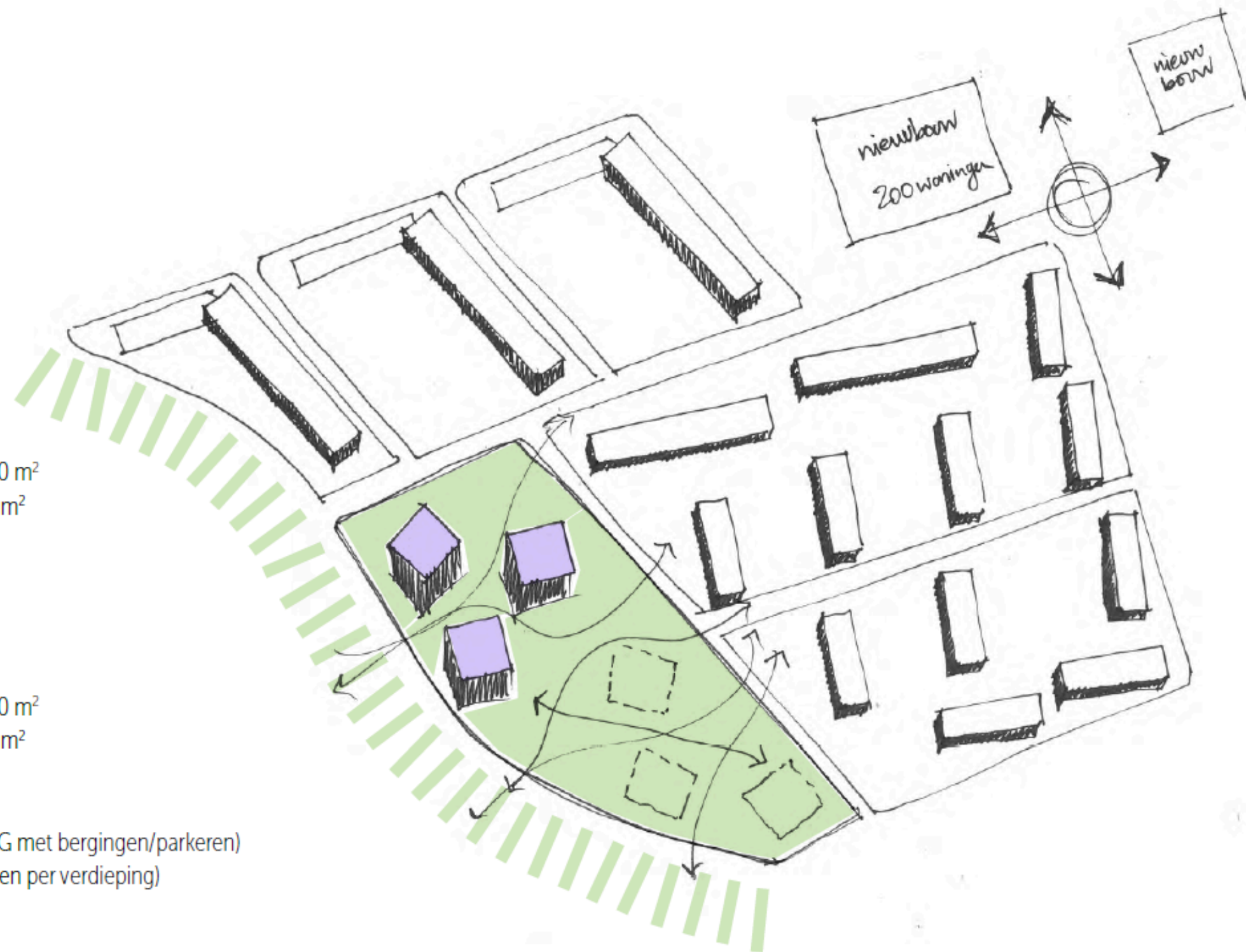
Losse appartementengebouwen
in het groen

Nu

- Footprint gebouwen = rond 1.000 m²
- Oppervlakte kavels = rond 6.200 m²
- Aantal woningen = 30
- Dichtheid = 48 wo/ha
- 3 bouwlagen

Scenario

- Footprint gebouwen = rond 1.000 m²
- Oppervlakte kavels = rond 6.200 m²
- Aantal woningen = 60
- Dichtheid = 97 wo/ha
- 6 bouwlagen (5 woonlagen en BG met bergingen/parkeren)
- woningen rond 70 m² (4 woningen per verdieping)



Algemene karakteristieken

Belangrijkste karakteristieken van de VVE, zowel van gebouw als bewoners en organisatie.



111		119	127		135
109		117	125		133
107		115	123		131
105		113	121		129

Gebouw			
Bouwjaar	1963	Gebruiksoppervlakte	934
Appartementen	16	WOZ waarde (k€/app)	220 ('23)
• Klein (33m2)	4		
• Groot (67m2)	12		
Bewoners (ca. 24)			
Bewoners, types (% , #)		Bewoners, leeftijd	
• Bewoner/ eigenaars	8/ 50%	• ≤29	
• Verhuurders	8/ 50%	• 30- 49	
○ Particulier	8	• 50+	
○ Commerciële	0		
Bewoners, inkomen?		Bewoners, voorkeur	
• Minima		• Passant	
• Modaal		• Economisch (euro)	
• Bovenmodaal		• Blijver/ verbonden	
Organisatie			
Bestuur		Commissies	
•	??	• Duurzaamheid	
•			
Beheer	Woonscan Meppel		

- Appartementen: we maken (voorlopig) geen onderscheid a.h.v.
 - Buitenzijdes/ locatie (dwz 2: tussen, 3: buitenkant, 4: hoek
 - Grootte: klein (33m2), normaal (67m2) maken we voorlopig geen onderscheid.Faire verdeling is belangrijk, aandachtspunt voor volgende versies (bijv. verdeelsleutel)
- Aantal bewoners: Voor 12 respondenten enquête was gemiddelde 1,3/ appartement. Verwachting is dat werkelijk gemiddelde iets hoger is (1,5), want er verblijven regelmatig relaties (relevant voor tapwater)

Bijeenkomsten over isolatie met als resultaat factsheets over kosten en verduurzaming.

Deze factsheets schetsen een aantal opties die VvE's hebben waar ze bewust of onbewust voor kiezen.

Scenario 1 -
Niets doen

‘Zo goedkoop mogelijk overleven’
Stijgende VvE-kosten (groot onderhoud)
Dalende woningwaarde
Wat doen de energieprijzen?

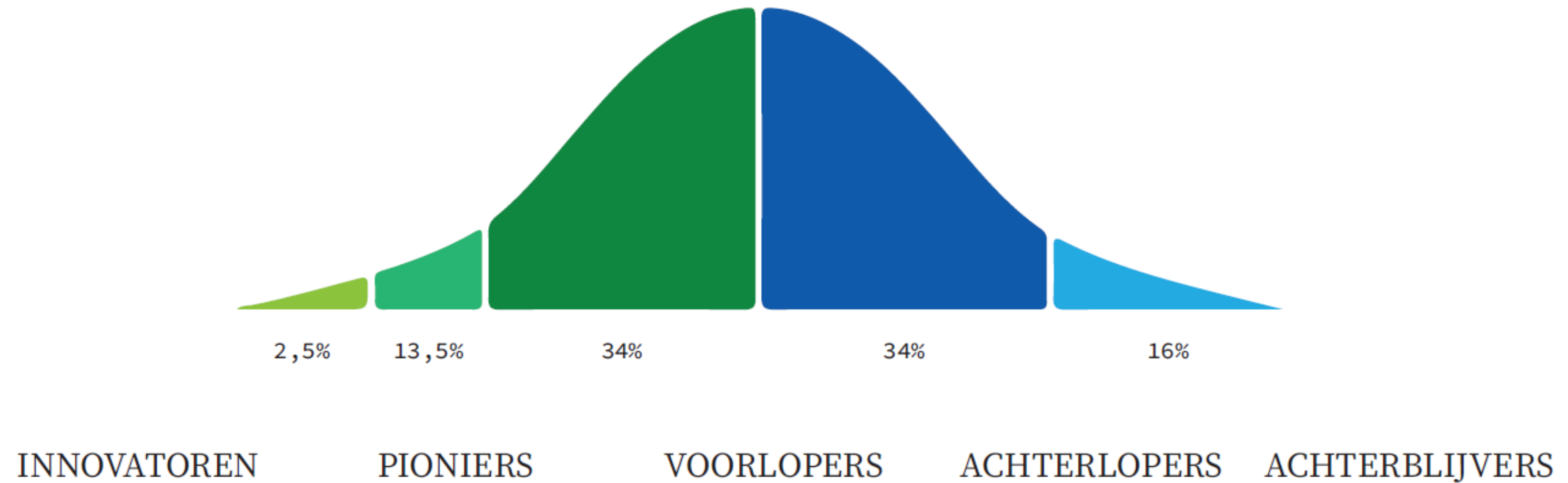
Scenario 2 -
**Basis isolatie en
onderhoud tot label
B/C?**

‘Sprokkel de verduurzaming bij elkaar’
Stijgende VvE-kosten (financiering van
de isolatie)
Iets lagere energierekening, maar stijgende
rentekosten

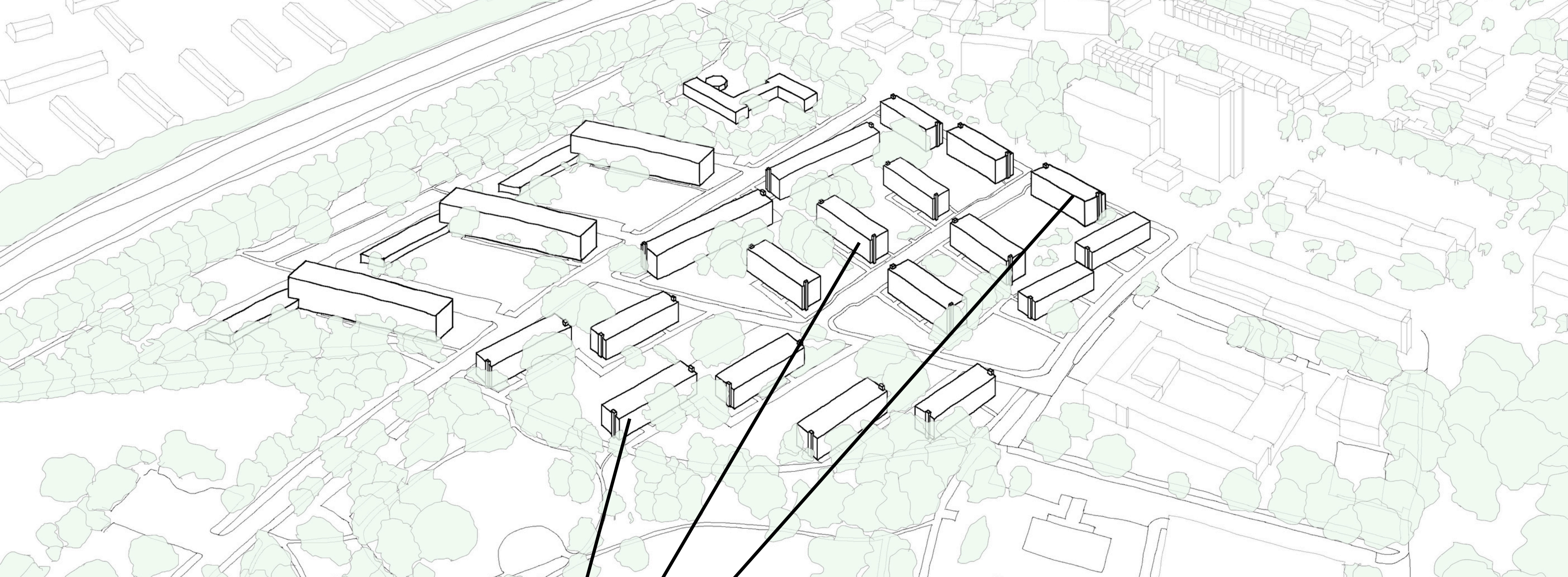
Scenario 3 -
**Flat als nieuw
incl. optoppen**

‘Realiseer een totaal oplossing in 1 keer’
Neutrale VvE-kosten (financiering door
middel van woningen toevoegen)
Lagere energierekening en geen groot
onderhoud meer

Innovatie- en adoptiemodel (Curve van Roger)

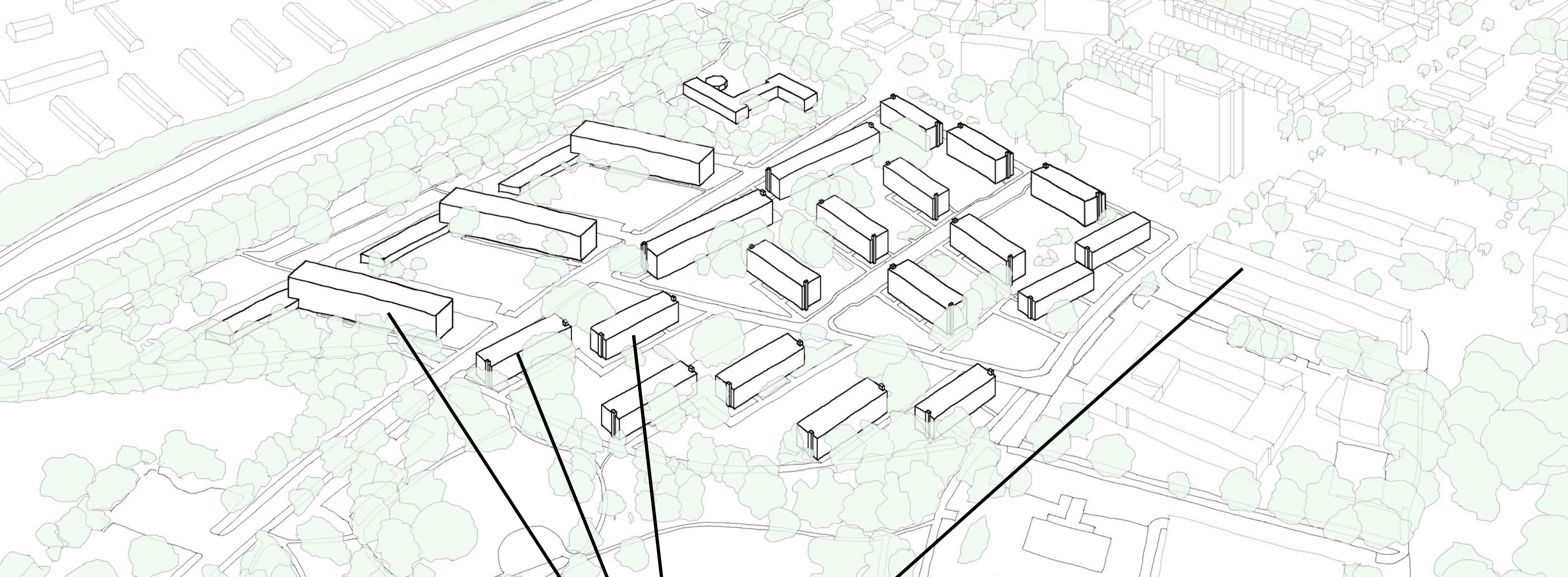


**Wie neemt stappen naar een investeringsscenario?
En wie glijdt af naar 'niks doen'?**

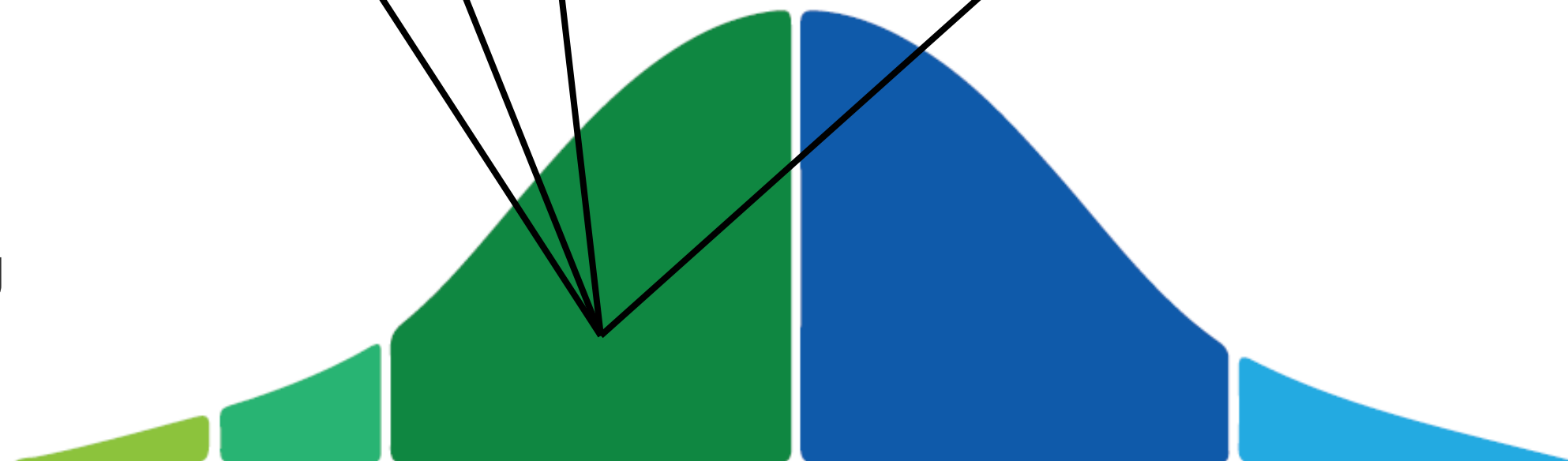


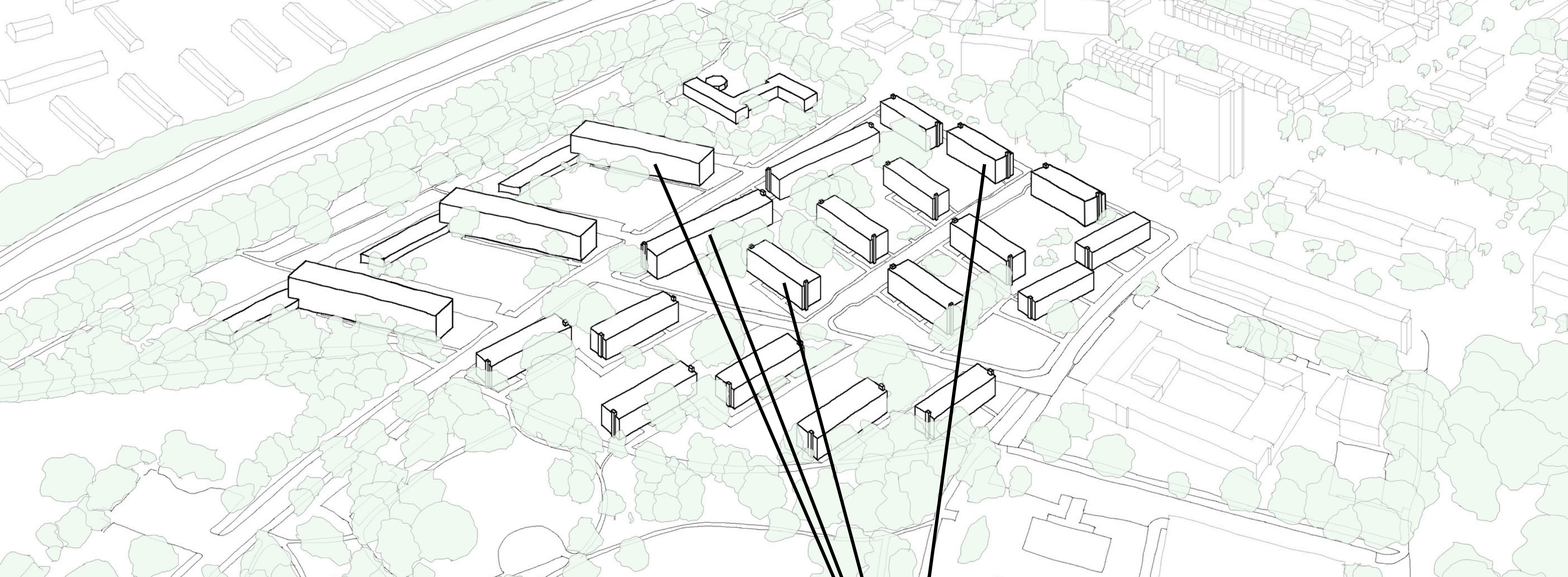
Nemen initiatief
om plannen te
maken



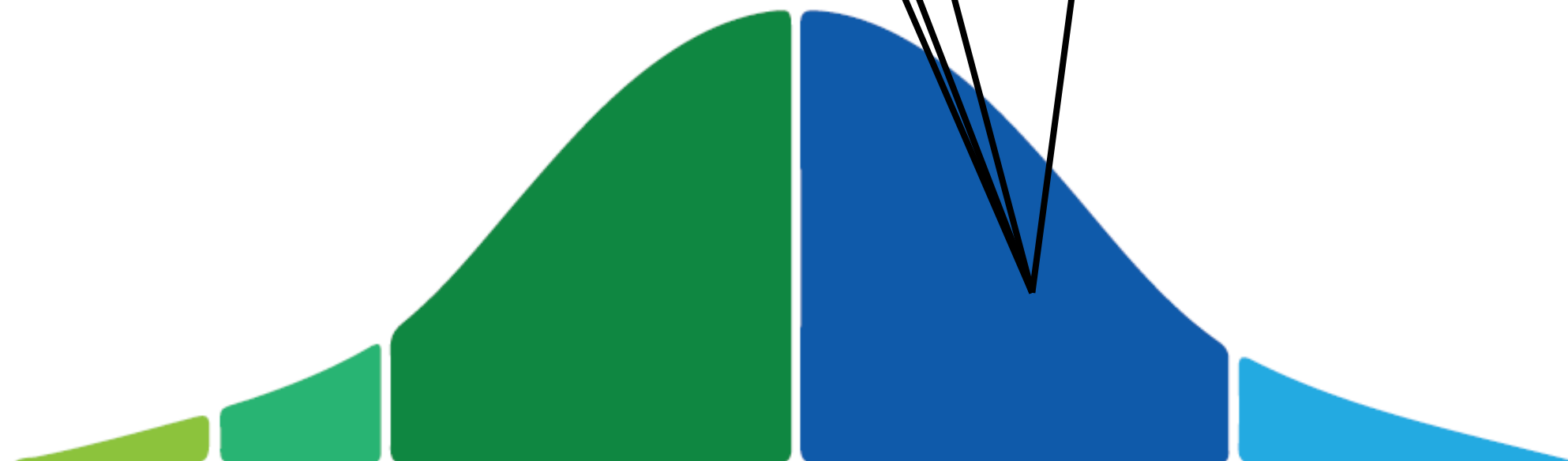


Zoeken
samenwerking
voor planvorming





Bewust
onbekwaam



Pioniers zijn nodig om te laten zien hoe het moet

**Achterlopers kunnen zich optrekken aan de uitvindingen
van de voorgangers**

-> Kennisdeling en elkaar ondersteunen is hierin belangrijk



Hoe krijgen we de rest van de buurt/achterlopende VvE's in beweging?

Wat is er nodig om jullie VvE(-bestuur) te activeren?

Wat voor ondersteuning/samenwerking is er nodig?





Coöperatief zijn

Samenwerking binnen VvE's (en tussen)

Klein onderhoud/schoonmaak van portieken
per appartement per maand:

Uitbesteden: €30

Vrijwilligersvergoeding: €10

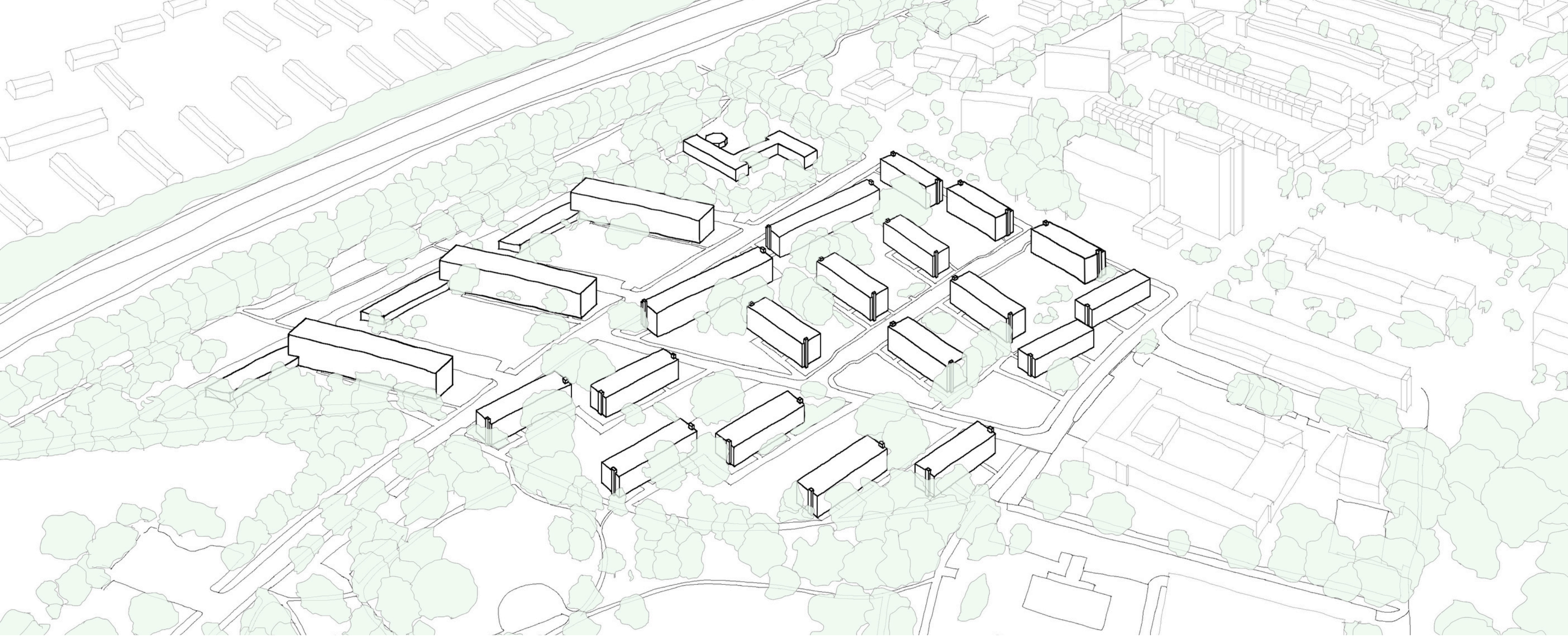
Zelf doen: € 0

Groenonderhoud:

Zelf een grasmaaier aanschaffen? Die delen?

Een vrijwilliger zoeken en betalen?

Kan veel geld besparen! Maar hoe organiseren we het?



Bedankt!