Gemeente
Leidschendam-Voorburg

BOUW mee aan Voorburg-Noord

Eerste eigenaren aan de slag!

De gemeente Leidschendam-Voorburg is samen met u het project "Bouw mee aan Voorburg-Noord" gestart. Met dit project kunt u bij de gemeente een laagrentende lening en een subsidie aanvragen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud aan uw woning.

De eerste subsidies zijn verleend en de eigenaren gaan de komende maanden aan de slag met het verbeteren van hun woningen. In deze nieuwsbrief leest u hun ervaringen. Verder vindt u in deze nieuwsbrief tips voor woning - onderhoud en wordt u geholpen bij uw zoektocht naar een betrouwbare aannemer.

De volgende stap Een interview met Rob Hamers

Het project Bouw mee aan Voorburg-Noord is in volle gang. Een groot aantal bewoners heeft inmiddels een afspraak gemaakt voor een gratis bouwkundige opname. Hoe gaat het in zijn werk om een bouwkundig-opnamerapport te laten opstellen en waar is het voor bedoeld?
Dat zijn vragen die zijn gesteld aan Rob Hamers, bouwkundig adviseur voor Voorburg-Noord en werkzaam bij Bouwkundig VvE Beheer.

Rob Hamers, bouwkundig adviseur voor Voorburg-Noord

Hoe kan men de bouwkundige opname aanvragen en waar is die voor bestemd?
Een bouwkundig adviseur van Bouwkundig VvE Beheer komt langs om gratis de woning te keuren. Tijdens deze keuring bekijkt hij de casco-onderdelen van de woning. Het gaat hier om de buitenkant van de woning, zoals de gevel, de kozijnen en de balkons. Van deze keuring maakt de bouwkundig adviseur een bouwkundig-opnamerapport (BOR) en stuurt dat naar de eigenaar van de woning of naar de vereniging van eigenaren (vve). Wanneer eigenaar of vve de gebreken uit het BOR laten verhelpen, komen zij voor subsidie in aanmerking.
Voor de keuring wordt vooraf een afspraak gemaakt. Dat kan op twee manieren: de woningeigenaar ontvangt een brief met een voorstel voor een datum en tijdstip, of de eigenaar neemt zelf contact op om een afspraak te maken met Bouwkundig VvE Beheer.

Hoe is de reactie van bewoners tot nu toe op de uitnodiging voor een bouwkundige opname?
De respons is goed te noemen, 98 procent van de mensen die we gesproken hebben, is positief over het project en laat een bouwkundige opname doen. De meeste bewoners zien het nut van het project in. Zij wonen erg graag in Voorburg-Noord en vinden het prettig dat de wijk nu 'verplicht' opgeknapt wordt. Wat bewoners ook positief vinden is dat de gemeente subsidie verleent en dat de eigenaren niet alles zelf hoeven te betalen.

Wat valt je op tijdens de bouwkundige opnames van de woningen?
Het contact met de eigenaren en bewoners is tot nu toe prima. En de meeste gebreken die we tegenkomen zijn problemen met balkons, kozijnen en lateien. Wat we bijvoorbeeld nu al zien, is dat ongeveer 80 procent van de balkons geen goede afwerklaag heeft, waardoor vochtproblemen ontstaan. Verderop in de nieuwsbrief staat een onderhoudstip voor dit vochtprobleem met het balkon.

Waar en hoe kunnen mensen zich opgeven voor een bouwkundige opname?
Iedere vve krijgt een brief van de gemeente met daarin een geplande afspraak voor een bouwkundige opname door Bouwkundig VvE Beheer. Men kan ook zelf contact opnemen en telefonisch een afspraak maken. Bij vragen of onduidelijkheden zou ik mensen sowieso aanraden om te bellen met (0900) 2020 510 (€ 0,10 per minuut), of langs te komen tijdens het inloopspreekuur in wijkcentrum De Driesprong, op dinsdag van 9.00 tot 12.00 uur en op donderdag van 19.00 tot 21.00 uur.

Kunnen eigenaren al actie ondernemen voordat zij het bouwkundig rapport ontvangen hebben?
Ja, dat kan. Zij kunnen, wanneer hun vve nog niet actief is, deze gaan activeren door de vve in te schrijven bij de Kamer van Koophandel en door een bankrekening op naam van de vve te openen. Ook kunnen eigenaren alvast in hun splitsingsreglement en -akte opzoeken welke onderhoudskosten voor de vve zijn en welke voor de eigenaren zelf. En de eigenaren kunnen alvast bedenken of zij het beheer, oftewel de administratie van de vve zelf willen doen of uitbesteden. Ik zou de eigenaren adviseren over deze acties wel te vergaderen met de vve en daarvan ook notulen te maken. Die notulen kunnen namelijk nuttig zijn bij de vervolgstap, het aanvragen van de subisidie.

De meest voorkomende gebreken

1 - Lekkage van doorvoer balkon
Een veel voorkomend probleem is dat de doorvoer van de balkonconstructie lekt. De doorvoer van het hemelwater is oud en kan daardoor gaan lekken. Dat geeft vochtproblemen. Het gebrek opheffen kan door de doorvoer te vernieuwen en de bovenzijde van de vloer waterdicht af te werken.

2 - Vochtdoorslag balkon
De balkonvloer laat vocht door. Dit veroorzaakt verzwakking van de constructie en vochtproblemen. Het gebrek kan worden opgeheven door het waterdicht afwerken van de bovenzijde van de vloer, ook wel balkonplaat genoemd.

3 - Roest draagconstructie balkon
Wanneer de draagconstructie van het balkon gaat roesten, neemt de sterkte en de stabiliteit van het balkon af en ontstaat instortingsgevaar. Wanneer de balkonplaat scheurvorming of betonrot vertoont, laat dit vocht door en veroorzaakt het verzwakking van de constructie en vochtproblemen.

Door de stalen draagconstructie te vernieuwen of als dat mogelijk is, te herstellen in de oude staat, kan het gebrek worden opgeheven. Om de problemen te verhelpen is het noodzakelijk om:
- de scheuren open te hakken;
- het loszittend beton te verwijderen;
- de wapening te ontroesten;
- de doorvoeren te vervangen;
- het betonwerk te herstellen;
- de bovenzijde waterdicht af te werken.

Aan de slag! Zo snel kan het gaan

Michelle de Bes woont samen met haar vriend en twee katten in een bovenwoning in Voorburg Noord. De woning is mooi en sfeervol ingericht en helemaal af. Maar aan de buitenkant moet nog wel het een en ander gebeuren. Het huis is eigenlijk eigendom van haar vriend, maar Michelle is een voortvarende dame. Eind 2009 neemt zij het initiatief om de slapende vereniging van eigenaren (vve) wakker te schudden en gaat zij aan de slag.

Michelle de Bes op haar balkon.

"Ik wilde eigenlijk eind vorig jaar al de achterkozijnen van ons huis vervangen, maar toen hoorde ik dat we subsidie konden krijgen van de gemeente. Ik ben eens gaan informeren en toen bleek dat we voor het vervangen van de kozijnen de helft vergoed konden krijgen", vertelt Michelle. "Nou, daar heb ik nog even op gewacht, anders hadden die kozijnen er nu al in gezeten."

"Het wordt echt gevaarlijk"

Begin dit jaar heeft de vve van Michelle een bouwkundig-opnamerapport laten maken van de woningen. Daaruit bleek onder andere dat de balkons betonrot hebben, de gevels scheuren vertonen en dat er stukken van de lateien afbrokkelen en op straat vallen.
Michelle: "Ja, het wordt echt gevaarlijk, er waaide laatst een stuk van de latei op een auto, maar voor hetzelfde geld loopt daar een moeder met kind onder".

Je krijgt de helft terug

Het komend jaar laat de vve alle gebreken die in het bouwkundig-opnamerapport staan, verhelpen. Dat is veel werk om in korte tijd te laten doen. Het werk dat dit jaar wordt gedaan, betalen de vve-leden uit eigen zak. Michelle: "Mijn vriend en ik wonen hier nu een jaar en we wilden sowieso die dingen al aanpakken. We krijgen nu die subsidie en dat betekent dat je de helft van het bedrag terugkrijgt. Bovendien is het dan wel voor de komende tijd gedaan."

Toen gaven ze mij voorrang

"Het voordeel dat de vve nu actief is, is dat je kunt sparen voor werkzaamheden die later nodig zijn", zegt Michelle. De vve spaart maandelijks een klein bedrag voor eventueel toekomstig onderhoud, zoals een dakreparatie. Bovendien is het wettelijk verplicht om een actieve vve te hebben. "Vanaf 1 januari 2010 moet je ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Nou, dat is ook allemaal geregeld. Ik heb alles ingevuld en opgestuurd en even nagebeld bij de KvK om te zeggen dat we het snel nodig hadden en toen gaven ze me voorrang."

Het is eigenlijk best snel gegaan

Het aanvragen van de subsidie is volgens Michelle eigenlijk gladjes verlopen. De vve-leden hebben vier offertes aangevraagd bij aannemers die ze viavia kenden, vonden via Google en die goed aangeschreven staan of erkend zijn door Bouwgarant.
De buren gingen bij elkaar zitten en kozen één aannemer. Vervolgens heeft Michelle het aanvraagformulier voor subsidie gedownload van de website www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl, het formulier uitgeprint en ingevuld.
Michelle: "Alles wat er op het formulier staat, ben ik rustig gaan uitprinten en afvinken. Zoals de splitsingsakte en de notulen van de vve-vergadering waarin we allemaal akkoord gaan." Het hele pakket stuurde Michelle op naar de gemeente. De subsidieaanvraag voor nieuwe kozijnen voor hun eigen woning is binnen een paar weken goedgekeurd en de aanvraag van de vve is nu in behandeling. Dat werkte volgens Michelle eigenlijk heel goed: "Als ik iets niet begreep of ik wilde controleren of ik niets vergeten was, dan belde ik naar Peter van Bouwkundig VvE Beheer of naar Mariet van de gemeente. Zij hielpen mij weer op weg. En als ze het antwoord niet meteen wisten, belden ze me netjes terug op de afgesproken tijd."

"Het is me absoluut meegevallen"

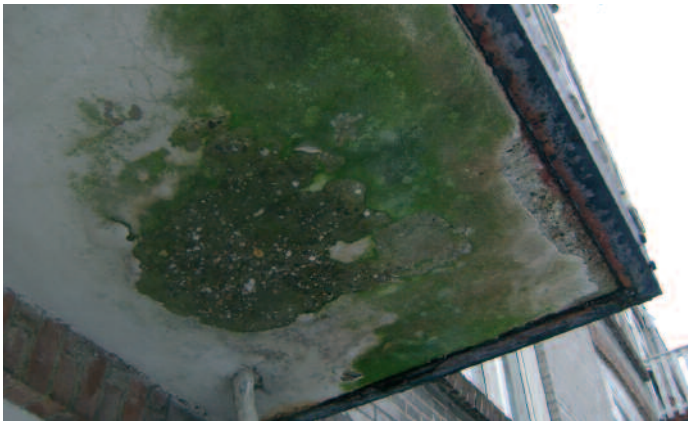
Al met al viel het hele proces van activeren van de vve tot het toekennen van de subsidie Michelle heel erg mee. Michelle en haar partner en de buren waren het snel eens. Michelle: "Dat is natuurlijk heel fijn. Bovendien zijn we maar met zijn drieen, dat scheelt ook." Ze geeft ook aan dat zij de aanvraag expres als één van de eersten heeft ingediend: "Voordat iedereen aan de slag gaat met het mooie weer, wilde ik de aanvraag al ingediend hebben". Michelle verwacht volgende week goedkeuring van de gemeente op de subsidieaanvraag voor de vve. Eind april worden bij Michelle en haar vriend de kozijnen in hun woning geplaatst en in juli en augustus denkt zij dat de overige werkzaamheden starten.

Handhaven in ernstige gevallen

De afgelopen periode heeft de gemeente gezien dat bij sommige woningen van vereniging van eigenaren de ernst van de situatie zo groot is, dat het opheffen van de gebreken aan de woningen niet kan worden uitgesteld. Bijvoorbeeld scheuren in de balkons of gevels wat direct instortingsgevaar kan opleveren. Dit is in strijd met de regelgeving op het gebied van bouwen en dus moet de gemeente ingrijpen.

In dit soort gevallen verzoekt de gemeente dringend de vve om eerst te starten met het opheffen van de gebreken. De vve moet dan direct een aantal acties uitvoeren:

- de vve moet gaan vergaderen, aangezien de vve als eigenaar van de woningen gezamenlijk verantwoordelijk is voor het opheffen van de gebreken.



- In deze vergadering moet de vve een gezamenlijk besluit nemen over het oplossen van de gebreken.
- De vve moet zo snel mogelijk aan de slag bijvoorbeeld door offertes op te vragen bij aannemers.

Dit hele traject gaat in goed overleg met de gemeente.

Aanpak niet vrijblijvend

Het maken van afspraken met de vve en de gemeente is niet vrijblijvend. Dit betekent dat als het niet lukt om afspraken te maken over de termijn waarbinnen en de manier waarop de gebreken worden weggewerkt, de gemeente handhavend kan optreden. De gemeente kan dan een zogeheten 'last onder bestuursdwang' of een 'last onder dwangsom' opleggen.

- Last onder bestuursdwang: in deze situatie treft de gemeente zelf maatregelen om de gebreken op te heffen en worden de kosten hiervan volledig verhaald op de vve.
- Last onder dwangsom: Hierbij moet de vve een dwangsom betalen als de gebreken niet binnen een gestelde termijn zijn opgeheven. De dwangsom heeft niet alleen gevolgen voor de vve, maar ook voor de individuele eigenaren. Want, dat zijn immers de leden van de vve.

Indien de gemeente over is gegaan tot het opleggen van bestuursdwang of dwangsom, vervalt het recht op subsidie of laagrentende lening.

Advies

Zit u in deze situatie en wilt u graag advies over de uitvoering van deze acties? Neem dan contact op met het inlooppunt. Daar zijn ervaren bouwkundig adviseurs aanwezig die u kunnen helpen. De contactgegevens staan op de achterzijde van deze nieuwsbrief.

Tips bij het kiezen van een aannemer

Hoe vind ik een betrouwbare aannemer? Een vraag die voor de gemiddelde woningeigenaar moeilijk te beantwoorden is.
Wij geven u een aantal tips:

- Check of de aannemer staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is aangesloten bij een brancheorganisatie;
- Ga niet over één nacht ijs en vraag meerdere offertes aan. Op deze manier krijgt u inzicht in de noodzakelijke werkzaamheden en de bijbehorende prijzen;
- Zorg er voor dat u een duidelijke offerte krijgt waarin de werkzaamheden en kosten duidelijk zijn aangegeven;
- Vraag om namen en adressen van eerdere opdrachtgevers, zogenaamde referenties;
  U kunt dan gaan kijken naar het resultaat of de opdrachtgever vragen naar zijn ervaringen met de aannemer.

Kom naar de informatiemarkt in de Koningkerk op donderdag 20 mei. Daar kunt u persoonlijk kennis maken met aannemers.

Nieuws

Energiebesparing, een kans!

Heeft u in uw vve-vergadering al eens het punt energiebesparing besproken? Energiebesparing levert geld op. Bijvoorbeeld: u gaat het dak repareren. Denk dan ook eens aan dakisolatie. Of u gaat de kozijnen vervangen. Vervang dan het glas door warmte- en geluidsisolerend (HR++) glas.

U kunt een zogenaamd maatwerkadvies voor energiebesparing aanvragen bij een gecertificeerd adviseur, bijvoorbeeld Bouwkundig VvE-Beheer. Met het maatwerkadvies krijgt u inzicht in de energiebesparingsmogelijkheden, terugverdientijden en subsidiemogelijkheden. Zo kunt u met dit advies gebruik maken van de Meer met Minder subsidie van het Rijk. Het Rijk subsidieert ieder afgenomen maatwerkadvies met € 200,-. Laat u een maatwerkadvies uitvoeren, dan dekt deze subsidie grotendeels de kosten van het advies. Hoe en waar u het maatwerkadvies en de subsidie kunt aanvragen, kunnen de adviseurs van het Inlooppunt u vertellen. De contactgegevens van het Inlooppunt staan achterop de nieuwsbrief.

Subsidie van de gemeente

De gemeentelijke subsidieregeling "Stimulering duurzame energievoorzieningen" heeft ter inzage gelegen. Naar verwachting keurt de raad deze regeling op 23 juni goed. De regeling biedt vve'en en particuliere eigenaren de mogelijkheid om subsidie aan te vragen en deze te stapelen met de Meer met Minder Subsidie. Kijk voor de actuele informatie ook op www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl.

Wijziging Verordening Particuliere Woningverbetering Voorburg-Noord

Binnenkort stelt het college van burgemeester en wethouders voor aan de gemeenteraad om de Verordening Particuliere Woningverbetering Voorburg-Noord op twee punten te wijzigen. Het eerste punt gaat om de commerciële particuliere verhuurders. Deze kunnen nu geen subsidie en/of een lening aanvragen. Ook regelt de huidige verordening niet duidelijk dat een subsidie en een lening niet meer mogelijk zijn voor woningeigenaren waarbij de gemeente heeft besloten een zogeheten bestuursdwang of dwangsom op te leggen.

In de wijk Voorburg-Noord bestaan veel verenigingen van eigenaren (vve'en) uit gemengde complexen. Dat betekent dat zowel individuele woningeigenaren als commerciële verhuurders lid zijn van de vve. Voor het stimuleren van de vve'en in Voorburg-Noord bij het herstellen van gebreken aan hun woningen, is het niet wenselijk dat deze verhuurders worden uitgesloten. Daarom is het voorstel aan de raad om het begrip particuliere verhuurder te verruimen tot alle eigenaren met uitzondering van de woningcorporaties.

Tijdens de behandeling van de Verordening Particuliere Woning-verbetering Voorburg-Noord is door de gemeenteraad aangegeven dat subsidie en een lening niet mogelijk is als er een formele handhavings-procedure is gestart. Dit is niet duidelijk geregeld in de Verordening. Daarom is het voorstel om als voorwaarde voor subsidie en lening nu in de verordening op te nemen dat de gemeente niet heeft besloten een zogeheten bestuursdwang of dwangsom op te leggen. Lees voor een uitleg over deze procedure het artikel op pagina 5 over handhaven.

Subsidie met terugwerkende kracht

Een aantal huiseigenaren in Voorburg-Noord heeft van de gemeente in 2008 en in 2009 een brief ontvangen met het verzoek om met spoed de gebreken aan hun huis te laten repareren. Bent u zo'n eigenaar en heeft u destijds die gebreken laten verhelpen? Dan kunt u met terugwerkende kracht subsidie aanvragen. Om voor de subsidie met terugwerkende kracht in aanmerking te komen, moet u een inspectierapport hebben, dat in opdracht van de gemeente is opgesteld. Het aanvraagformulier voor subsidie voor al uitgevoerde werkzaamheden kunt u downloaden via www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl of ophalen bij het inlooppunt. Voor vragen kunt u bellen met (0900) 2020 510 (€ 0,10 per minuut).

Contacten met bedrijven

Enige tijd geleden is een groot aantal woningeigenaren in Voorburg-Noord rechtstreeks benaderd door een bedrijf dat haar diensten aanbood bij woningverbetering. Dit is gebeurd zonder medeweten van de gemeente en de gemeente heeft ook geen relatie met dit bedrijf. Het staat ieder bedrijf echter vrij om haar diensten aan te bieden. Om verwarring te voorkomen, zetten we de zaken nog even duidelijk op een rij.

De gemeente heeft gekozen om te werken met Bouwkundig VvE Beheer voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord. De gemeente onderhoudt voor dit project geen enkele relatie met bedrijven anders dan Bouwkundig VvE-Beheer. Bovendien ontvangen de woningeigenaren in Voorburg-Noord uitsluitend informatie over het project Bouw mee aan Voorburg-Noord op briefpapier van de gemeente, via door de gemeente opgestelde nieuwsbrieven of via de website www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl.

Aan u de keuze

Ieder bedrijf mag haar diensten aan u aanbieden. Dat betekent niet dat u verplicht bent om producten en diensten af te nemen van een bedrijf dat zich rechtstreeks bij u aandient.
U bent vrij om te kiezen voor een bedrijf dat voor u het beheer van de vve of het aannemerswerk geschikt vindt. De gemeente heeft daar geen bemoeienis mee. Wel biedt de gemeente de gelegenheid informatie neer te leggen in het inlooppunt Bouw mee aan Voorburg-Noord, als de betreffende bedrijven dat willen.

Wat vindt u van de woonomgeving?

Om prettig te wonen in uw wijk is de omgeving natuurlijk ook belangrijk. Daarom hoort de gemeente graag uw mening over de woonomgeving in Voorburg-Noord. Zou u hiervoor een vragenformulier willen invullen? Het formulier ligt in het inlooppunt of is te downloaden op www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl. De verwerking van de ingevulde formulieren gebeurt volledig anoniem. Over de uitkomsten komen wij bij u terug via de wijkkrant of deze nieuwsbrief.

Het formulier stelt u algemene vragen over uw woonomgeving. Wilt u een losliggende stoeptegel, overhangend groen, een omver gereden paaltje, een mankement aan een speeltoestel, een omgewaaide boom, een kapotte straatlantaarn, een scheef staand verkeersbord melden? Bel dan het Meldpunt Openbare Ruimte telefoon 14 070 of gebruik het digitaal meldingsformulier. Dit kunt u vinden op www.leidschendam-voorburg.nl.

20 mei - Informatiemarkt in de Koningkerk

Bent u op zoek naar een goede aannemer? Heeft u behoefte aan meer informatie over energiebesparing of het inbraakveilig maken van uw woning? Of wilt u weten waar u het beheer van uw vve kunt onderbrengen? Bezoek dan op donderdag 20 mei tussen 12.00 uur en 21.30 uur de informatiemarkt in de Koningkerk aan de Bruijnings Ingenhoeslaan 4 in Voorburg. Deze markt wordt georganiseerd door VvE Belang, de belangenorganisatie voor appartementseigenaren in Nederland. De gemeente Leidschendam-Voorburg ondersteunt dit initiatief van harte.

Sluitingstijden Inlooppunt

Van 2 juli tot en met 17 augustus is het Inlooppunt wegens vakantie gesloten.
Het informatienummer blijft bereikbaar.

Veelgestelde vragen

Hoe weet ik wat er precies aan mijn woning moet gebeuren?
Wanneer u door Bouwkundig VvE-Beheer een bouwkundige opname laat uitvoeren, dan weet u precies hoe de casco-onderdelen van uw woning er voor staan. U krijgt het bouwkundig-opnamerapport gratis aangeboden.
Voor het maken van een afspraak kunt u op maandag tot en met donderdag bellen met (0900) 2020 510 (€ 0,10 per minuut).

Hoe vraag ik subsidie of een lening aan?
Met behulp van het aanvraagformulier dat u kunt downloaden via de site www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl of kunt ophalen bij het inlooppunt. Let op: voordat u de subsidie of lening kunt aanvragen, moet er eerst een bouwkundig-opnamerapport worden gemaakt.

Moet ik als individuele eigenaar of als vve subsidie aanvragen?
Dat hangt er van af of de werkzaamheden plaatsvinden aan het gemeenschappelijke deel van het woongebouw of niet. Meestal behoren zaken als het herstellen van balkons en kozijnen tot de verantwoordelijkheid van de vereniging van eigenaren. Of dit in uw geval ook zo is kunt u zien op de splitsingstekening die bij uw splitsingsakte zit. Komt u er niet uit? Loop dat even met uw splitsingsakte langs bij het inlooppunt. Daar helpen zij u graag! Bent u eigenaar van een eengezinswoning, dan is er geen vve. U kunt dan zelf de subsidie aanvragen.

Kan ik ook subsidie krijgen voor schilderwerkzaamheden?
Ja, voor schilderwerkzaamheden aan de buitenkant van uw woning kan subsidie worden verleend tot een maximum van € 2.500,-. Schilderwerkzaamheden mag u, in tegenstelling tot andere werkzaamheden, ook zelf uitvoeren. U hoeft hier dus geen erkend bedrijf voor in te schakelen. Wel moet de noodzaak blijken uit het bouwkundig-opnamerapport.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Toch kunt u aan de inhoud geen rechten ontlenen.
Postbus 905
2270 AX, Voorburg
T 14 070
F (070) 320 1302
E info@leidschendam-voorburg.nl

Website: www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl
Tekst: team Communicatie
Realisatie: DPC
Oplage: 3200
Verspreidingsgebied: wijk Voorburg-Noord

Inlooppunt

Van Faukenbergestraat 1, in wijkcentrum De Driesprong in Voorburg
Geopend op:
dinsdag van 9.00 tot 12.00 uur,
donderdag van 19.00 tot 21.00 uur.
Telefonisch te bereiken van maandag tot en met donderdag van 9.00 uur tot 17.00 uur via **(0900) 2020 510** (€ 0,10 per minuut).

Info@bouwmeeaanvoorburgnoord.nl
www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl