

Wijkgenoten,

Na de uitgebreide, maar voor iedereen bedoelde terugkoppeling van de resultaten van de enquête in de BEL nieuwsbrief, komen we terug bij degenen die de enquête hebben ingevuld en geretourneerd.

Voor je gemak vind je onderstaand nog een keer de tekst uit de nieuwsbrief, aangevuld met een tabel waarin je kan nagaan welk huishouden welk punt gemeld heeft. Als je met meerdere mensen gezamenlijk actie zou willen nemen, kan je ze via de tweede tabel achterhalen.

Voor de met A gemarkeerde problemen zullen we als werkgroep zelf de mensen bij elkaar brengen en adviseren bij het gezamenlijk (laten) onderzoeken en aanpakken van de gemelde gebreken.

Onderstaand de procedure voor het (collectief) aanpakken van een bouwgebrek.

Die procedure zullen we dus met de gebreken met een A-status organiseren.

Maar als je zelf actie wilt nemen op één of meer van de andere gemelde punten dan kan je dezelfde procedure volgen.

Uiteraard begint het met de vraag of je er zelf energie in wilt steken (of iemand anders bereid vindt dit voor je te doen), of je er niet op een simpele manier uit kan komen (wanneer Kingma bereid is het probleem voor je op te lossen) en of het belang van de door jou genoemde knelpunten groot genoeg is om verhaal te halen. Als het antwoord op die drie vragen wat jou betreft ja is ga je met onderstaande stappen aan de slag.

En als het nee is omdat het je de moeite niet is en/of het liever zelf oplost kan je het hoofdstuk Kingma nu afsluiten.

Mensen bij elkaar brengen die gezamenlijk actie willen nemen

Met elkaar afspreken hoe je je organiseert (kom je steeds met z'n allen bij elkaar, werk je met een vertegenwoordiging, hoe koppel je terug, hoe ga je om met te maken kosten, etc.)

Formuleren wat er mis is (wat is de aard van het gebrek -

veiligheid/duurzaamheid/esthetiek/onderhoudbaarheid, is het een gebrek dat gemeld is bij oplevering of een verborgen gebrek, wijkt het af van de koop-aanneemovereenkomst en zo ja is het aantoonbaar slechter, wat moet er gebeuren om het gebrek te kunnen verhelpen)

Als je aan ziet komen dat moeilijk hard te maken is wat er mis is en - of hoe het opgelost moet worden is kan het nodig zijn gebruik te maken van een onafhankelijke deskundige, die ook bij Kingma (en Stiwoga, je verzekering in deze) enig gewicht in de schaal kan leggen.

Mogelijk kunnen we je hierbij adviseren. Die deskundige zal je moeten zoeken, een duidelijke opdracht geven (waarmee je verhaal kan halen bij Kingma) en moeten inhuren.

Wanneer het knelpunt (en de oplossingsrichting) duidelijk geformuleerd zijn stel je Kingma aansprakelijk (gezamenlijke brief ondertekend door alle betrokkenen of iedere betrokkene een eigen brief). In de brief meld je wat er mis is, evt. gestaafd met inbreng van die deskundige, dat het opgelost moet worden door Kingma, evt. hoe het opgelost moet worden en de termijn waarbinnen je reactie verwacht.

De brief stuur je ook naar Stiwoga, onder vermelding van je polisnummer en dat je Kingma hiervoor aansprakelijk stelt.

Als Kingma niet reageert is de eerste stap rappelleren, een herhaald verzoek om actie binnen bv 2 weken uitzetten (aangetekend is dan wel nuttig).

Als Kingma nog steeds niet of afwijzend reageert is de volgende stap Stiwoga te benaderen, met het verzoek tot bemiddeling rond gemelde knelpunten. Kopieën van eventuele eerdere correspondentie met Kingma stuur je hierbij mee.

Als dat niet tot het gewenste resultaat leidt zal je je moeten wenden tot de rechter. Hierbij is juridische ondersteuning, bijvoorbeeld via je rechtsbijstandsverzekering als je die hebt, wel

wenselijk (bij de voorgaande stap, bemiddeling, is het ook al wel handig een jurist achter de hand te hebben).

Een gang naar de rechter is kostbaar (tenminste de kosten voor de jurist, mocht je geen rechtsbijstandsverzekering hebben). Voordat je die stap zet zal je je nogmaals moeten afvragen of je wilt doorzetten of dat je kiest voor het zelf afhandelen

En daarbij willen we je nog een keer het doel van de hele actie in herinnering brengen: Het achter ons laten en afsluiten van de opleveringsperikelen, zodat we ons kunnen richten op het met elkaar verder opbouwen van de wijk.

Voor vragen of opmerkingen kan je contact met ons opnemen.

Hou ons op de hoogte als je actie neemt over de stappen en resultaten, mogelijk kan je via ons anderen weer helpen met bijvoorbeeld informatie over het oplossen van gebreken of onderhoud algemeen.

De terugkoppeling in de nieuwsbrief:

Tussenbericht werkgroep bouwgebreken

Even kennismaken: Wie zijn we en waarom

De nasleep van de bouw van de woning, in de vorm van meerdere bouwgebreken, werpt een schaduw over de ambitieuze (eco)wijk en - nog veel belangrijker - ook over ons woongenot. In een poging om de afronding hiervan te bespoedigen en in goede banen te leiden heeft het projectteam EVA-Lanxmeer het initiatief genomen om - in samenspraak met het bestuur van de BEL - ondersteuning te bieden en te adviseren bij het aanpakken van de belangrijkste collectieve gebreken door ons, als bewoners en eigenaren.

Op initiatief van het bestuur van de BEL is hiertoe een werkgroep bouwgebreken opgestart. Deze werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiger uit ieder van de vier hoven van de eerste fase, Alexander van Setten, Bernard Beguin, Wil van Hooft en Michael Sleuwenhoek en Jan van Wiggen namens BCW, eigenaar van de huurwoningen.

Wat willen we bereiken

Onderstaand de doelen die we voor de werkgroep formuleerden:

- 1 Het inventariseren van 'collectieve bouwgebreken' van de huizen van fasen 1 en 2.
- 2 Het ondersteunen bewoners van huizen met individuele, incidentele bouwgebreken door het verstrekken van een stappenplan voor het aanmelden bij in gebreke stellen van de aannemer en mogelijke vervolgprocedures.
- 3 Het optreden als kennistransferpunt, waarbij de resultaten van individuele procedures, onderzoeken worden verzameld en beschikbaar worden gesteld voor de overige bewoners. (Bij voorkeur vormt hierbij het Internet het medium.)

We zullen als werkgroep niet de behandeling van de gebreken overnemen; dit is een zaak tussen koper en verkoper (Kingma).

Wat doen we

We hopen de afhandeling van de belangrijkste bouwgebreken te kunnen vergemakkelijken door:

1. Te inventariseren welke punten collectief zijn en waarvoor voldoende animo is om ze op te pakken cq. wat er al gebeurd is
2. In overleg met Jan Wiggen, technisch adviseur en lid van het Projectteam, vast te stellen welke gemelde collectieve gebreken ook bouwtechnische gebreken zijn
3. In overleg met het Projectteam de gemeente te vragen of zij bereid is mee te dragen in eventuele kosten voor technisch advies of onderzoek naar de aard van gebreken en mogelijke oplossingsrichting
4. Mensen "rond collectieve bouwgebreken bij elkaar te brengen"
5. Deze mensen bij te staan met een model plan van aanpak en tips en de eventuele inschakeling van derden voor nader onderzoek te faciliteren.
6. Daarmee te bereiken dat Kingma één, goed onderbouwd en bij de bewoners bekend, overzicht krijgt van de dan bekende gebreken, wat Kingma ook kan helpen met het afhandelen van de

punten.

7. Te bereiken dat kennis over onderhoud van de woningen bij elkaar gebracht wordt, zodat we daar allemaal baat bij kunnen hebben

De gemeente Culemborg heeft hierbij technische en juridische ondersteuning en advisering toegezegd, voorlopig in de personen van Tatjana van Dam (Projectbureau EVA-Lanxmeer) en Jan van Wiggen (BCW, namens het Projectteam).

Waar staan we nu

Kort gezegd, we staan bij stap 3.

De enquête is uitgegaan en de resultaten van de enquête is verwerkt.

Ongeveer de helft van de huiseigenaren van de eerste en tweede fase heeft gereageerd.

Als eerste vallen de volgende dingen op.

Bij de woningen die door Joachim Eble ontworpen zijn worden veel meer en ernstiger problemen gemeld dan bij de woningen die door Orta ontworpen zijn. De collectieve problemen bij de Orta-woningen beperken zich eigenlijk tot de afwerking van het gebruikte Lariks (1E fase) en het schilderwerk (2E fase).

Veel punten die genoemd zijn, zijn naar mening van de werkgroep ook echt de moeite waard om werk van te maken. Het is niet zo dat mensen een kat in de zak gekocht hebben; er zijn problemen maar de huizen zijn in principe goed.

Vervolgen hebben we de verzamelde gebreken ingedeeld in drie groepen:

A Collectief en/of ernstig

B Individuele aanpak is meer op zijn plaats en/of gebreken zijn minder ernstig en/of eigenaren zijn al serieus aan de slag met de oplossing

C Niet collectief en/of niet dusdanig ernstig dat de werkgroep actie noodzakelijk acht.

Een salomonsoordeel, in de wetenschap dat geen van ons drieën Salomon is.

Maar willen we verder komen dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden, dus dat hebben we gedaan. De resultaten van de enquête vind je onderstaand.

Op basis van de enquêteresultaten en de categorisering hebben we een brief aan het projectteam gestuurd, met de vraag bewoners bij de ernstigste problemen (ingedeeld in categorie A) bij te staan met een tegemoetkoming voor onderzoekskosten. De enquêteresultaten vind je in tabel 1.

Wat gaan we nog doen

Kort gezegd, stappen 4 tot en met 7.

Wat we niet kunnen en willen doen is de problemen / gebreken die je als huiseigenaar hebt met de aannemer voor je oplossen of overnemen.

Wel hopen we van dienst te kunnen zijn door kennis te bundelen, mensen te stimuleren problemen op te pakken of echt af te sluiten en bij de ernstige problemen de aanpak te coördineren.

De problemen die we een A-status gegeven hebben zijn naar onze mening, gesteund door het advies van Jan Wiggen, de moeite waard om serieus en collectief aan te pakken.

Als werkgroep willen we daarvoor "probleemeigenaren" actief stimuleren om ze (collectief) aan te pakken, tips en adviezen geven over hoe dit aan te pakken en daarbij een coördinerende rol spelen, door ondermeer de voortgang te monitoren. Daarnaast hopen we op een bijdrage van het Projectteam voor onderzoekskosten, zodat je gezamenlijk op kan trekken en je gesteund weet door een analyse van het gebrek en een eventuele oplossingsrichting van de hand van een erkend onderzoeksbureau.

Ook de problemen met een B-status zijn naar onze mening de moeite waard om energie in te steken. Als werkgroep stellen we de resultaten van de enquête beschikbaar, zodat je kan nagaan met wie je gezamenlijk "op kan trekken" en willen we informatie over de voortgang en do's en dont's met de aanpak van gebreken opvragen bij mensen die ermee aan de slag gaan, zodat de werkgroep kan fungeren als "databank".

Voor de problemen met een C-status geldt: Of ze worden al serieus aangepakt, problemen worden individueel beleefd of uit de enquête blijkt dat er te weinig animo lijkt voor een collectieve aanpak en/of de werkgroep schat de aard en ernst van de problemen niet dusdanig in dat (collectieve) actie noodzakelijk is. In ieder geval kan je bij de werkgroep nagaan door wie het nog meer gemeld is en of mensen er mee bezig zijn.

Het overzicht in tabel 2 laat zien door welke woningeigenaren (postcode) welke gebreken (nummers, zie voor toelichting tabel 1) gemeld zijn.

Heb je vragen, neem contact op met een van ons.

<u>Tabel 1</u>	Omschrijving Bouwgebrek	stat us	ond	inst	lpt
1	Kwaliteit en afwerking-behandeling Lariks/Robinia hout	A	X	x	X
2	Zonnecollectoren	B	X	X	X
3	Kapconstructie zonnecollectoren	A	X		
4	PV cellen	C	X	X	X
5	Boosters	C			
6	Afwatering schuur	B			
7	Capaciteit van de verwarming	B	X	X	
8	Glasdak rust op gelamineerde balk	A	X		
9	Veel vliesgevels zakken in het midden door	A	X		
10	Aantasting hout onder de glasdaken	A	X		
11	Gevelplaten onder de glazen kap zijn bij veel huizen aan het schimmelen	B	X		
12	Vangbeugels klpraam	C	X		
13	HR glas in dakramen geplaatst ipv HR++ uit verkoopbrochure	C			
14	Diverse soorten lekkage	C			
15	Schilderwerk	B	X		X
16	Constructiefouten??? (doorzakkende vloeren ed)	C	X		
17	Afwijkingen uitvoering t.o.v. verkoopbrochure	C			
18	Dilatatielatten	C			
19	Doorgezakte Brett-vloer	A	X		
20	Vochtproblemen schuurtjes / oorzaken en gevolgen	C	X		
21	Slechte zinken afwerking van daken, balustrades, balkons	B			
22	Opkomend vocht in de vloer	A	X		
23	kwaliteit hang- en sluitwerk / deuren en kozijnen	C			
24	overige vochtproblemen	C	X		
25	overige veelal kwaliteit uitvoering betreffend	C		X	
26	problemen elektriciteit en installaties	C			
27	Metingen Bureau Nieman - geen bouwgebrek	nvt			
28	Huishoudwater - geen bouwgebrek	nvt			
29	Kaveloppervlakte is afwijkend - geen bouwgebrek	nvt			
30	Houtworm in woningen - geen bouwgebrek	nvt			
status=	categorisering werkgroep				
ond=	onderzoek mogelijk nodig				
inst=	in behandeling bij werkgroep installaties				
lpt=	onderzoek loopt of toegezegd				

Tabel 2

Gebrek

Gebrek	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 3																														
Postcode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	
WC01	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X																				
WC03	X				X	X		X		X	X	X				X															
WC05	X		X	X		X	X	X		X	X	X			X										X	X	X				
WC07	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X				X	X							X							
WC09	X		X			X				X				X		X	X								X		X				
WC13	X		X			X	X	X	X	X	X			X	X						X				X						
WC15	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X				X										X				X		
WD01	X	X									X			X											X						
WD03	X			X		X		X	X	X				X		X									X	X					
WD07	X		X			X		X		X				X			X									X					
WD09	X	X						X	X	X	X																		X		
WD11	X					X		X		X	X																				
WD13	X	X	X			X		X		X	X	X		X	X					X	X		X								
WE01	X						X			X			X	X															X		
WE03	X			X									X	X																	
WE05	X													X																	
WE07	X													X	X																
WE09	X													X	X										X				X		
WG01	X						X							X															X		
WG05	X													X						X							X				
WG19	X						X							X										X							
WN01														X						X						X	X				
WN03	X														X																
WN05	X			X			X								X					X							X				
WN11	X														X											X					
WN15	X														X					X											
WN17	X														X		X			X				X			X				
WN19	X			X			X								X																
WN21	X														X																
WJ02	X				X	X										X		X		X						X					
WJ06	X		X	X	X	X	X								X	X		X		X											
WJ08							X													X				X			X				
WL15				X		X									X					X				X		X	X	X			
WL05						X									X			X		X		X	X			X				X	
WK01	X						X							X					X		X		X	X						X	
WK03	X			X			X										X	X			X										
WK07														X	X		X				X	X	X								
WK09	X		X				X									X	X	X		X		X					X				
WK11		X	X	X			X	X							X	X		X	X								X	X	X	X	X
WK15															X	X		X												X	
WK17	X			X			X										X				X							X	X		
WK21	X	X	X				X								X	X			X	X		X						X	X	X	
WK23	X		X												X		X	X			X	X		X			X				

