

Beheerplan Dirk Costerplein

(complex 011)

Adressen: Dirk Costerplein 17 t/m 280(even en oneven)

Garages: Dirk Costerplein 1 t/m 16(even en oneven), Frederik van Eedenlaan 2 t/m 8 (even).

Dit beheerplan geeft informatie aan huurders en kopers van een woning over de visie van Woonbron op de wijk en het beheer van het complex. Daarnaast geeft het de kopers van de appartementen informatie over de positie van Woonbron als mede-eigenaar in de vereniging van eigenaars (VvE).

1. Inleiding

Woonbron is een woningcorporatie die een bijdrage wil leveren aan de kwaliteit van leven in de stad. De kerntaak van een woningcorporatie is om te zorgen voor voldoende huisvesting voor mensen die dat zelf niet kunnen regelen, zoals mensen met lage inkomens en mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen.

Het beheerplan is de vertaling van de visie van Woonbron op het gebied Voorhof naar dit complex. Het biedt duidelijkheid voor huurders en eventuele kopers over de uitgangspunten van Woonbron voor het beheer van het complex.

Bij de oprichting van de VvE van het appartementencomplex heeft deze de verantwoordelijkheid meegekregen het complex in goede staat van onderhoud te houden en te zorgen voor de leefbaarheid in en om het complex. Het beheerplan vormt de basis voor de inzet van Woonbron in de VvE bij het vaststellen van de onderhoudsbegroting en andere onderdelen van de VvE bijdrage. Wanneer er wijzigingen komen in de beleidsvisie die gevolgen hebben voor de hoogte van de VvE bijdrage, zal dit ter besluitvorming aan de VvE worden voorgelegd.

Het beheer van de VvE wordt verzorgd door de beheerder. De beheerder is Triant, een zelfstandig onderdeel van Woonbron dat zich geheel richt op de dienstverlening aan VvE's.

De wensen van de bewoners staan voorop. Zolang de keuzes niet ingaan tegen de strategie van Woonbron, zal zij zich terughoudend opstellen in de VvE. De huurders zijn ook bewoners van het complex en daarom worden zij door Woonbron bij het beheer van het complex betrokken.

Dit beheerplan geeft informatie aan huurders en kopers van een woning over de visie van Woonbron op de wijk en het beheer van het complex.

2. Delft algemeen

De stad Delft, centraal in de Randstad gelegen tussen Den Haag (9 km) en Rotterdam (14 km) combineert vele kwaliteiten. Een aantrekkelijke historische binnenstad, een geschiedenis waarover we op de basisschool al leren, maar ook een accent op technologie en vernieuwing, met de Technische Universiteit in het hart daarvan. De merknaam 'Delft' is tot ver over de landsgrenzen bekend.

3. Gebiedsvisie

Het Dirk Costerplein bevindt zich aan de rand van de Voorhof in de buurt Voorhof-hoogbouw op de hoek van de Voorhofdreef en de Kruithuisweg. Vanaf de bovenste verdiepingen van de flat is er een wijds uitzicht over de zuidkant van de stad.

Deze buurt kenmerkt zich door een wat saai patroon van dezelfde hoekflats met grote, stenige aandoende parkeerplaatsen. De buurt heeft ook eengezinswoningen maar die 'mengen' niet echt met de flats en zorgen onvoldoende voor een divers beeld. Het beeld van de buurt is anoniem en weinig sfeervol. De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Winkelvoorzieningen zijn er vooral in de Hovenpassage, op fietsafstand. Ouderen- en zorgvoorzieningen ontbreken binnen een straal van 250 meter.

De flat bevindt zich op een steenworpafstand van het NS station Delft Zuid. Aan de andere zijde van dit station bevindt zich het gebied Schieoevers. Ontwikkeling van dat gebied is er vooral op gericht om jongeren een kans te geven. In de toekomst kan er mogelijk een relatie ontstaan tussen deze ontwikkelingen en het Dirk Costerplein als verbinding tussen de Schieoevers en de Voorhof rond het stationsknooppunt.

De buurt laat zich omschrijven als een kruising tussen een 'modale gezinswijk' en een 'voorzieningenmilieu'. Het is hier anoniem wonen.

Het gebied blijft ruimte bieden aan de traditionele volkshuisvestelijke doelgroepen. Maar het gebied is door de bereikbaarheid en de voorzieningen ook zeer geschikt voor werkenden, zoals tweeverdieners en beginnende huishoudens.

Het gebied heeft al de aandacht vanuit de gemeente en er wordt door eigenaren (corporaties) gewerkt aan een kwaliteitsimpuls. Zo heeft Woonbron ook actief ingezet op een revitalisering van de flat Willem Bilderdijkhof. Tevens zorgt toepassing van Te Woon voor meer gemengde eigendomsvormen.

4. Het complex

De flat Dirk Costerplein bestaat uit 264 appartementen, waarvan de helft met 3 kamers en de helft met 4 kamers, allemaal met een woonoppervlak van ruim 50m². Aan de balkonzijde van het hoge gedeelte van het gebouw ligt een grote, goed onderhouden gemeenschappelijke tuin, prachtig gelegen aan een vijver. De tuin is alleen toegankelijk voor de bewoners van het Dirk Costerplein. De tuin is sinds 2010 vanuit het midden van het gebouw door een deur bereikbaar voor de bewoners. Voorheen kon de tuin alleen maar bereikt worden door buiten om het gebouw heen te lopen.

Aan de galerijkant ligt een grote parkeerplaats op gemeente grond.

In het complex wordt nog steeds gebruik gemaakt van storkokers. Bewoners geven aan dat ze graag gebruik maken van deze voorziening.

5. Technisch beheer

Het gebouw is in 2009 gerenoveerd en heeft een ingrijpende upgradering gekregen. De borstweringen zijn bekleed met glaspanelen, voorzien van led verlichting. De borstweringen zijn bij deze upgradering voorzien van een kathodische bescherming. Met deze kathodische bescherming wordt voorkomen dat roest het beton van de borstweringen kan aantasten.

De vloercoatings van balkons en galerijen zijn vervangen.

Er is led verlichting toegepast en er zijn zonnepanelen op de liftschacht geplaatst.

Binnen de woningen hebben bewoners de mogelijkheid gekregen om badkamer, toilet en keuken te laten renoveren en dubbel glas te laten plaatsen. Het project is afgerond, begin 2010. De niet gerenoveerde woningen worden niet meer op deze manier gerenoveerd. Er zal nu met het vraaggestuurde onderhoud gewerkt gaan worden. Dit zal ook inhouden dat er indien nodig alleen vervanging zal plaatsvinden zoals standaard gebruikelijk is en niet conform de renovatie. Het vervangen van dubbel glas wordt niet meer uitgevoerd, alleen op individuele aanvraag en als het past in de huurprijs.

Voor dit complex is in de meerjaren onderhoudsbegroting uitgegaan van het standaard niveau.

Technisch beheerniveau met de nadruk op het zo goed mogelijk in stand houden van de woningen gedurende de gewenste exploitatieperiode. Daarnaast wordt gestreefd naar een naar huidige maatstaven gemiddeld geacht wooncomfort (uitrustingsniveau) voor de bewoners. Dit kwaliteitsniveau is gangbaar voor het merendeel van het woningbezit.

Het complex in de huidige omstandigheden voldoet aan het gewenste niveau.

6. Sociaal beheer

Met het onderscheidende van de teksten van de schrijver Dirk Coster op de buitenkant van de balkons en galerijen is het gebouw aantrekkelijker geworden voor bewoners die zoeken naar een bijzonder gebouw. De verwachting is dat een groep vanuit een positieve keuze gaat kiezen voor het Dirk Costerplein. Deze nieuwe bewoners zullen het accepteren dat het gebouw ook huisvesting biedt aan bewoners die enigszins anders zijn en begeleid worden door perspectief. Ze zullen ook accepteren dat er bewoners zijn met een andere leefstijl.

Om te voorkomen dat verschillende groepen bewoners met elkaar gaan botsen en dit tot leefbaarheidsproblemen gaat leiden wordt er ingezet op een actief sociaal beheer. Dit sociaal beheer bevat de volgende elementen:

Complexbeheerder: er is een complexbeheerder actief, die voor 18 uur per week verbonden is met het Dirk Costerplein.

Woonafspraken: met de bewoners van het Dirk Costerplein zijn woonafspraken gemaakt. Deze zijn door meer dan de helft van de bewoners ondertekend. Bij nieuwe huurcontracten worden deze ook ter tekening aangeboden. Doel van de woonafspraken is het zichtbaar maken van impliciete verwachtingen van gedrag tussen bewoners. Dit is de set van afspraken waarop bewoners elkaar kunnen aanspreken en waarop Woonbron Delft kan handhaven.

Tuingroep: er is een tuingroep. Deze groep heeft de herinrichting van de tuin bij het gebouw vormgegeven en stelt zich actief op in het beheer van de tuin.

Begroetingsgroep: er is al enige tijd een begroetingsgroep van enkele bewoners actief. Deze vrijwilligers heten nieuwe bewoners in het Dirk Costerplein welkom en maken ze wegwijs in het gebouw met als doel het terugbrengen van sociale verbanden en het terugdringen van de anonimiteit. Dit is een activiteit die in 2002 is gestart. Uit de ervaring in de afgelopen jaren blijkt dat de toegevoegde waarde vooral gelegen is in het gekend voelen van nieuwe bewoner. Vooral bewoners van buiten (buiten de wijk, buiten Delft) kennen direct ten minste één medebewoner, zodat ze iemand hebben die ook hen kent en bij wie ze terecht kunnen voor vragen.

De al lopende programma's hebben er sinds medio 2007 wel voor gezorgd dat er al een positieve ontwikkeling merkbaar is voor wat betreft de leefbaarheid en de sociale cohesie in het Dirk Costerplein. Deze projecten blijft Woonbron ondersteunen, ook financieel, zolang er voldoende actief draagvlak onder bewoners is.

7. Afspraken en regelingen

Woonbron zal huurders uit de appartementen betrekken bij (onderdelen van) de VvE-vergadering of bij commissies die door de VvE worden ingesteld.

Er is geen bewonerscommissie actief in het complex, opzetten daarvan wordt ook niet verder gestimuleerd door Woonbron. De functie van een bewonerscommissie zal worden overgenomen door de leefbaarheids-, technische- en kascommissie.

Er wordt geen toestemming gegeven om schotels vast te zetten aan gevel of reling van balkon. Wel is het toegestaan een schotel op een losse standaard te plaatsen binnen het balkon.

8. Bijzonderheden

In 2006 heeft een kunstenaar de bewoners betrokken bij het maken van een kunstwerk. Het meterslange kunstwerk bestaat uit een fries die opgehangen is op de etagehallen en is gemaakt van foto's die bewoners hebben gemaakt van hun favoriete plek rond het gebouw, Delft of elders.