



Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

Overzicht van de wijk

Omschrijving project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

- 80 eengezinswoningen
- Gebouwd omstreeks 1919
- Gemeentelijk monumenten

Het plan gaat over deze woningen:

- Burgemeester Patijnlaan met huisnummers 1 t/m 33 (oneven)
- Burgemeester Patijnlaan met huisnummers 2 t/m 34 (even)
- Panweg met huisnummers 29 t/m 53 (oneven)
- Panweg met huisnummers 22 t/m 50 (even)
- Dijnselweg met huisnummers 33 t/m 67 (oneven)





Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

Uitkomsten technische onderzoeken

Er zijn technische onderzoeken in de woningen uitgevoerd. Die laten zien hoe de woningen er nu bij staan en wat er nodig is om de woningen weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd.

Huidige technische staat

Dak	Redelijk; in 1986 gerenoveerd
Dakgoten, regenpijp en schoorstenen	Redelijk
Gevelmetselwerk	Slecht; scheurvorming en voegwerk moet 100% vervangen worden
Kozijnen	Slecht; houtrot, openstaande verbindingen en enkelglas
Schilderwerk	Matig tot redelijk
Vloeren	Vloer woningtype Patijnlaan/Dijnselweg = Slecht Veerslapheid van de vloeren Vloeren woningtype Panweg = aanvullend onderzoek volgt
Keuken, badkamer, toilet	Per woning verschillend
Installaties	Ventilatie : natuurlijke ventilatie Verwarming : Diverse type verwarmingstoestellen Elektra : schakelmateriaal gedateerd - niet alle stopcontacten zijn geaard - meterkast in de trapkast - leidingwerk in badkamers niet voorzien van aardklemmen Gas : gasleiding niet waarneembaar Waterleiding : geen lekkage geconstateerd – leidingwerk in de kruipruimte verroest.
Overige bouwdelen	Binnendeurenkozijnen, binnendeuren en hang- en sluitwerk; matig
Brandveiligheid	Brandoverslag bij woningscheidende wand heeft aandacht nodig. Er zijn standaard geen optische rookmelders aanwezig.
Asbest	Bij alle woningen moet t.b.v. de ingreep een asbestinventarisatie plaatsvinden.
Label	Gemiddeld EI 2.63, label F

Samenvatting:

- De technische staat van de woningen in matig tot slecht (gevel, kozijnen en installaties).
- De constructieve staat van de fundering en kap is redelijk, de constructieve staat van de vloeren is slecht. Er is echter geen direct gevaar. We laten op dit moment onderzoeken of aanvullende maatregelen nodig zijn.



Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

Waarom herbouw?

De technische onderzoeken tonen aan dat ingrijpende werkzaamheden aan de woning nodig zijn. Daarbij is de constructieve staat van de vloeren ook slecht. Om dit te kunnen aanpakken, moeten we de woning helemaal leeg maken. Ook uw keuken, toilet en badkamer moeten verwijderd. Ondanks de grote investering die dit vraagt, levert het geen woning op met de kwaliteit die we nu en in de toekomst willen.

Daarom kiezen we voor herbouw en niet voor renovatie. Hieronder staan de verschillen op een rij:

Onderhoud

• Bewoonde staat	rustwoning, bij aanpak vloeren (nader te bepalen)
• Terug in eigen woning	n.v.t.
• Energie index	ongewijzigd (EI 2.63), label F
• Energielasten	ongewijzigd
• Levensduur	10 jaar
• Kwaliteit	redelijk

Renovatie

• Onbewoonde staat	huurders moeten gedurende 9-12 maanden uit huis
• Terug in eigen woning	ja
• Energie index	EI 1.2-1.4, label B
• Energielasten	worden gemiddeld lager
• Levensduur	25 jaar
• Kwaliteit	redelijk tot goed

Herbouw

• Onbewoonde staat	huurders moeten gedurende 9-12 maanden uit huis
• Terug in nieuwe woning	ja
• Energie index	BENG (2021) en gasloos, label A++
• Energielasten	worden gemiddeld lager
• Levensduur	50 jaar
• Kwaliteit	optimaal

Conclusie

- Renovatie en herbouw zijn beide ingrijpend voor de huurder!
- Renovatie en herbouw worden allebei in onbewoonde staat uitgevoerd. In beide gevallen moet de huurder de woning voor een lange periode verlaten.
- Bij beide situaties kan de huurder (desgewenst) terug naar de eigen of nieuwe woning.
- De kwaliteit van de woning is na herbouw aanzienlijk beter dan na renovatie.
- De energielasten na herbouw zijn aanzienlijk lager dan na renovatie.

Woongood Zeist heeft de voorkeur voor herbouw, omdat dit plan de kwalitatief beste en energiezuinigste woning voor onze huurders oplevert.



Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

Sociaal statuut / Proces

Wat is een Sociaal Statuut

In een Sociaal Statuut staan al uw rechten en plichten beschreven wanneer er ingrijpende werkzaamheden aan uw woning worden uitgevoerd. De gemeente Zeist, de corporaties en de huurdersorganisaties stelden samen een Basis Sociaal Statuut op. Dit dient als vertrekpunt om samen een Sociaal Statuut 'op maat' op te stellen.

Het basis sociaal statuut staat op onze website www.woongoodzeist.nl/publicaties

Woongood Zeist stelt samen met een vertegenwoordiging van de bewoners van het project Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg een Project Sociaal Statuut op.

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Statuut?

De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut ingaat.

De directie van Woongood Zeist stelt deze datum vast. Vanaf dat moment hebben huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd recht op wat er is afgesproken in het Sociaal Statuut. Denkt u aan de verhuiskostenvergoeding, urgentie ect.

Proces

Woongood Zeist geeft de voorkeur aan herbouw. Het proces om de haalbaarheid van dit plan te onderzoeken duurt lang.

- Aanvullende onderzoeken
- Huisbezoeken (opname van de huidige staat van alle woningen)
- Overleg met Gemeente Zeist, monumentencommissie en stakeholders
- Schetsplan uitwerking
- Verzoek om woningen van monumentenlijst te halen
- Besluit monumentale status door Gemeente Zeist
- Definitief besluit Woongood Zeist, afhankelijk van besluit Gemeente Zeist

Als herbouw haalbaar blijkt, werken we het plan in overleg verder uit en gaan we het uitvoeren. Als de gemeente Zeist de woningen niet van de monumentenlijst haalt, mogen we de woningen niet slopen. Woongood Zeist moet zich dan opnieuw beraden over de toekomst van deze woningen.



Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg & Dijnselweg

Hoe informeren en betrekken wij u

Woongood Zeist zal u de komende tijd op de hoogte houden van de ontwikkelingen met betrekking tot het project Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg. Dit doen wij op verschillende manieren:

- Nieuwsbrieven
- Informatie bijeenkomsten
- Huisbezoeken
- Website

De informatie op de posters en een veel gestelde vragenlijst, sturen we na afloop van de inloopbijeenkomst van 9 september na aan alle bewoners.

Met de nieuwsbrief zullen wij u op de hoogte houden van de voortgang. Mochten er belangrijke ontwikkelingen zijn, dan nodigen wij u weer uit voor een informatiebijeenkomst. Op de website vindt u projectinformatie en de laatste nieuwsbrief.

Huisbezoek

Woongood Zeist wil graag een goed beeld van iedere woning en hoort het ook graag als er bijzonderheden zijn of zaken waar wij rekening mee kunnen houden. Om dit in beeld te krijgen, plannen we een huisbezoek in. We onderzoeken dan de technische staat van uw woning. Een medewerker van Woongood Zeist komt bij u thuis.

Meepraten

Bij het maken van een plan betrekken wij altijd onze huurders. We vragen u om uw mening en om mee te denken.

We vinden het daarbij belangrijk dat er een vertegenwoordiger deelneemt uit elke straat.

Wilt u actief meepraten, meldt u dan aan bij Erica Steehouder via info@woongoodzeist.nl