

Veel gestelde vragen en antwoorden

Project Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg

Hieronder vindt u – per onderwerp – de meest gestelde vragen en antwoorden over het plan van Woongoed Zeist voor uw woning aan de **Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg**.

Bij dit soort plannen zijn sommige vaktermen onvermijdelijk. U vindt de betekenis van deze termen op de laatste pagina.

Monumentenstatus

De woningen hebben nu de status van een gemeentelijk monument. Wat betekent dit voor het herbouwplan?

Het herbouw-scenario is alleen mogelijk als de Gemeente Zeist dat goedkeurt. Woongoed Zeist heeft dus toestemming van de gemeente Zeist nodig. De gemeente stemt alleen in met verwijderen van de monumentale status als daar goede redenen voor zijn. Daarom overleggen wij op dit moment met de gemeente en doen we onderzoeken.

Een huurder heeft twee (landelijke) monumenten stichtingen benaderd, die zich inzetten voor het behoud van monumenten: Cuypersgenootschap en Erfgoed Vereniging Heemschut. Wat betekent dit voor de herbouwplannen?

Woongoed Zeist heeft contact met Heemschut en Cuypersgenootschap. Wij hebben met hen afgesproken om elkaar op de hoogte te houden van wat er speelt. Ook zij ontvangen de nieuwsbrieven en onderzoeksresultaten. En zij voorzien ons van advies. Bijvoorbeeld voor de keuze voor het onderzoeksbureau voor het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek. Uiteindelijk zullen zij zelf, op basis van alle informatie, ook een mening vormen over het herbouw-scenario.

Technische onderzoeken

Waarom wil Woongoed Zeist de woningen herbouwen en niet renoveren?

Het vertrekpunt was renoveren. Uit de technische onderzoeken blijkt dat – naast onderhoud – ook ingrijpende werkzaamheden aan de constructie nodig zijn (vloer en gevels). Dat maakt een renovatie technisch zeer ingewikkeld en kostbaar. Met herbouw krijgt u een kwalitatief betere woning, zeker op het gebied van duurzaamheid. Daarom onderzoeken we of herbouw mogelijk is.

In welke woningen is er technisch onderzoek uitgevoerd? Zijn dat ook woningen aan de Panweg?

In de woningen die tijdelijk worden verhuurd is technisch onderzoek uitgevoerd. Dat zijn woningen aan de Panweg én de Burgemeester Patijnlaan.

Waar is de technische staat van "mijn woning" op gebaseerd? Mijn woning is helemaal gerenoveerd.

De meeste woningentype zijn in de basis hetzelfde gebouwd. Uiteraard zijn er onderlinge verschillen. Zeker in de afwerking aan de binnenzijde van de woningen zien we grote verschillen. Tijdens de huisbezoeken (opname van de huidige staat van alle woningen) worden deze in beeld gebracht.

Inspectie 1^{ste} verdiepingsvloeren

Wanneer worden de 1^{ste} verdiepingsvloeren geïnspecteerd?

In januari stond de start gepland van de inspectie van de 1^{ste} verdiepingsvloeren. In verband met de verlengde lockdown-maatregelen schuiven wij de inspecties door naar februari. De inspecties voeren wij alleen uit in woningen waarvan wij op basis van de eerder uitgevoerde steekproef vermoeden dat de vloer niet voldoet aan de norm. De afspraken met bewoners hiervoor maken wij eind januari/begin februari.

Wat houdt de inspectie in?

Corinne Hogewoning, projectopzichter van Woongoed Zeist, bezoekt deze woningen en zal de vloer visueel (op het oog) inspecteren. Ook meet zij de scheefstand van de vloer en beoordeelt zij of er mogelijk onveilige situaties zijn (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van een waterbed).

Er staan een aantal boekenkasten op de 1^{ste} verdieping. Moet ik deze uit voorzorg verwijderen?

Nee, dat is niet nodig. Binnenkort komt de projectopzichter bij u langs om de 1^{ste} verdiepingsvloer te inspecteren. Zij zal de situatie met u bespreken en u adviseren.

Noodmaatregelen aan de gevels

Ik woon aan de Panweg en mijn gevel heeft een stuclaag? Het is dan toch niet nodig om netten tegen de gevels aan te brengen.

Het advies van Nebest is om alle gevels in de netten te plaatsen.

Ik heb bezwaar tegen het aanbrengen van de netten. Het is echt niet nodig. Er zit niks los.

De gevels zien er van buiten goed uit, maar de onderzoeken hebben aangetoond dat de gevels niet in orde zijn. Op basis van het onderzoek van Nebest zijn maatregelen aan de gevels echt noodzakelijk.

Huurverlaging

Waarom een huurverhoging in juli 2020? De woningen zijn in een zeer slechte staat. Hoe verklaren jullie dat? Waarom geen huurverlaging?

Alle huurders van het complex (met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) krijgen een tijdelijke huurkorting in verband met de aanwezige gebreken aan de woningen. Zodra de gebreken zijn verholpen, betaalt u weer de oude huurprijs.

Herbouwen

Zien de nieuwe woningen er hetzelfde uit als de woningen nu?

In het herbouw-scenario worden de woningen afgebroken en op dezelfde plaats herbouwd. We bouwen vergelijkbare woningen terug. In de blokjes zoals die er nu zijn. In overleg met u als bewoner kijken wij hierbij goed naar de huidige architectuur en historische elementen.

Bouwt Woongoed Zeist de nieuwe woningen terug naar de eisen van deze tijd? Dus met standaard 2^{de} toilet, vaste trap naar zolder met dakraam, ruime badkamer en een uitbouw voor de keuken?

Woongoed Zeist moet de nieuwe woningen straks bouwen volgens het dan geldende bouwbesluit. Zijn er extra wensen vanuit de huurders? Die bespreken wij dan.

Hoe zit het met de tuinen, worden deze kleiner? Of komen er straks extra woningen in de diepe tuinen?

In het herbouw-scenario bouwt Woongoed Zeist de woningen op dezelfde plek terug, met behoud van de tuinen. Wellicht dat er op sommige plekken kleine wijzigingen nodig zijn. Woongoed Zeist heeft niet de intentie om woningen in de achtertuinen te bouwen of de tuinen kleiner te maken.

Hoe zit het met de garage in mijn tuin, moet deze weg?

Dat is afhankelijk van waar deze garage staat. Als hij achter in de tuin staat hebben wij daar bij de herbouw geen last van. Als deze wat dichterbij de woning staat, kijken we of het haalbaar en veilig is om de garage tijdens de sloop en herbouw te laten staan.

Welke installatie komt er – vervanger voor gas - in de nieuwe woningen?

In het herbouw-scenario worden de woningen gasloos. Dat is verplicht bij nieuwbouwwoningen. Op dit moment zijn warmtepompen een goed alternatief voor de cv-installatie. Maar technische ontwikkelingen gaan snel. We maken een keuze voor een installatie als de scenario-keuze definitief is (renovatie of herbouw) en we de bouwwerkzaamheden gaan voorbereiden.

Wat worden de huurprijzen van de nieuwe woningen?

De huurprijzen van de woningen zijn nog niet bepaald. Bij het bepalen van de huurprijs wordt er gekeken naar de woonlasten (huur + energielasten). Het is gebruikelijk dat wij (bij renovatie en herbouwprojecten) voor verbeteringen aan de woning (bijvoorbeeld isolatie) een huurverhoging vragen. Maar door deze verbeteringen gaan uw energielasten omlaag. Het doel is om de woonlasten (huur + energierekening) gelijk te houden.

Planning

Wanneer worden de woningen afgebroken en daarna weer herbouwd? Hoelang gaat dat duren?

Op basis van de technische onderzoeken en het cultuur- en bouwhistorische onderzoek moet blijken of het herbouw-scenario haalbaar is. Hoe lang dit proces gaat duren is nu nog niet goed in te schatten.

Vergoedingen

Krijg ik een verhuiskostenvergoeding?

Huurders krijgen een éénmalige verhuiskostenvergoeding als ze moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt. Dit is zo in de wet geregeld. In het Sociaal Statuut staan afspraken over de hoogte van de vergoeding en wanneer en hoe het wordt betaald.

Ik heb recent een nieuwe keuken geplaatst, ontvang ik een vergoeding voor deze investering?

Voor het investeren in onze woningen geldt ons ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorziening). In het ZAV-beleid staat welke vergoedingen u krijgt. U kunt ons ZAV-beleid nalezen op onze website: [zelf-klussen](#).

Ik heb veel geld geïnvesteerd in het inrichten van mijn tuin, ontvang ik een vergoeding voor bomen, planten, tegels, tuinhuisje, vijver, trampoline ect.?

Hierover gaan we in het Project Sociaal Statuut afspraken maken.

Woning kopen?

Bestaat de mogelijkheid om mijn woning te kopen?

Nee, op dit moment niet.

Verhuizen

Welke vervangende woonruimte hebben jullie voor ons?

Zodra Woongoed Zeist een definitief sloopbesluit heeft genomen, gaat de peildatum in. Vanaf dan gaat Woongoed Zeist op zoek naar wisselwoningen (tijdelijke woonruimte voor de huurder). Er wordt gekeken naar passende woonruimte voor uw gezinssituatie.

Wat moet er betaald worden voor de vervangende woonruimte?

Dit is nu nog niet bekend.

Is de vervangende woonruimte gestoffeerd?

Ja, de vervangende woonruimte (wisselwoning) is gestoffeerd. Uw kunt uw meubels meenemen naar de wisselwoning.

Wat gebeurt er met de woningen die nu leegkomen?

De woningen die de komende tijd leegkomen, worden door Ad Hoc tijdelijk verhuurd. Na de ingreep worden deze weer regulier verhuurd.

Kan ik verhuizen naar een andere woning?

Wilt u naar een andere woning verhuizen? Dan kunt u (nadat de peildatum is vastgesteld) een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen bij Woongoed Zeist. Daarvoor heeft Woongoed Zeist uw inschrijfnummer van WoningNet nodig. U moet wel met uw urgentie zelf reageren op het aanbod op WoningNet in de regio Utrecht.

Als ik wil verhuizen naar een andere woning ben ik gezien mijn inkomen veel duurder uit. Ik kan alleen op vrije sector woningen reageren. Wordt hier nog 'maatwerk' voor gemaakt?

Dat moet nog uitgewerkt worden.

Ik ben op leeftijd en wil niet twee keer verhuizen. Kan ik definitief verhuizen naar een seniorenwoning in Zeist? Of heb ik hier een indicatie voor nodig?

Als u niet wilt terugkeren naar de woning, kan Woongoed Zeist een stadsvernieuwingsurgentie voor u aanvragen. U kunt dan met voorrang op het beschikbare aanbod reageren. U hoeft voor een seniorenwoning geen indicatie te hebben.

Klussen in de woning of in de tuin

Het gaat nog wel een aantal jaar duren voor de woningen worden afgebroken. Ik wil toch nog graag wat klussen in mijn woning. En de tuin verder aanleggen en onderhouden. Is dit nog mogelijk? Of moet ik al snel mijn woning verlaten?

De planvorming van het project vraagt veel tijd. Wij adviseren u om geen grote investeringen meer in uw woning te doen. Uiteraard kunt u wel kleine werkzaamheden uitvoeren die uw woonplezier vergroten.

Meedenken

Wat doet een Projectcommissie?

Een Projectcommissie vertegenwoordigt de huurders en treedt op als contactpersoon tussen de huurders en Woongoed Zeist. De leden mogen meedenken en meepraten over de plannen en behartigen de belangen van de huurders. Een Projectcommissie wordt weer opgeheven als het project is afgerond. De Projectcommissie is de directe gesprekspartner van Woongoed Zeist en heeft een eigen status en een eigen projectovereenkomst.

Hoeveel leden heeft de Projectcommissie?

Het is wenselijk om minimaal één huurder uit elke straat te hebben. Van een projectcommissielid wordt wel het nodige gevraagd, want vertegenwoordiger zijn schept ook verplichtingen.

Kan ik ook op een andere manier meedenken dan alleen via een Projectcommissie?

We weten nog niet wat wenselijk is voor dit project. Het is ook mogelijk om via een Klankbordgroep mee te denken. Een Klankbordgroep kan over verschillende onderwerpen gaan. Op dit moment hebben wij een oproep gedaan voor een Klankbordgroep.

Definities

Wat is een Gemeentelijk Monument?

Een gemeente kan besluiten een bijzonder pand op de gemeentelijke monumentenlijst te zetten. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is. De gemeente legt haar monumentenbeleid vast in de gemeentelijke monumentenverordening. De woningen aan de Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg zijn gemeentelijke monumenten. De structuur van de buurt (stedenbouwkundige indeling) heeft ook een monumentale status.

Wat is een Sociaal Statuut?

In de gemeente Zeist is er door alle corporaties en huurdersverenigingen een [Basis Sociaal Statuut](#) vastgesteld. Hierin staan afspraken over bijvoorbeeld communicatie, begeleiding en hulp van huurders en vergoedingen bij een project. Het Basis Sociaal Statuut dient als vertrekpunt om samen met de Projectcommissie een Project Sociaal Statuut 'op maat' op te stellen, zodra de plannen bekend zijn.

Wat is een Peildatum?

De peildatum wordt vastgesteld door Woongood Zeist, op het moment dat er een definitief sloopbesluit is genomen. Vanaf deze datum gelden de afspraken uit het Sociaal Statuut.

Wat is een stadsvernieuwingsurgentie?

Na het vaststellen van de peildatum kunnen de huurders die moeten verhuizen wegens sloop van hun woning een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen voor een gelijksoortige woning in de regio Utrecht. Met deze stadvernieuwingsurgentie krijgt u voorrang bij toewijzing van een woning boven woningzoekenden die geen urgentie hebben.

Wat is een terugkeergarantie?

Alle huurders krijgen de garantie te mogen terugkeren naar de eigen woning of een andere woning in het project.

Vragen

Bij wie kan ik terecht met mijn vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met Erica Steehouder, medewerker projectparticipatie van Woongood Zeist. Dat kan via e-mail via info@woongoodzeist.nl of u belt naar (030) 693 66 00.

Reparatieverzoeken

Is er iets kapot?

Gaat er iets kapot aan uw woning? Meld dat dan bij ons. We kunnen niet alle problemen verhelpen, maar veel ook wel. U kunt uw reparatieverzoek online doorgeven via mijnwoongoodzeist.nl of bel (030) 693 66 01.