

grootonderhoud duivenwal I en II

U weet vast wel dat er onderhoudswerkzaamheden aan de Duivenwal worden voorbereid. Het afgelopen jaar is er onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van de flat en er zijn afwegingen gemaakt. Nog niet alles is duidelijk. Het wordt in ieder geval een flinke klus. Deze nieuwsbrief gaat over dit onderhoudsproject.



Eind 2018 was Patrimonium optimistisch: in 2019 starten zou haalbaar zijn. Maar in korte tijd veranderde de (bouw)wereld. We kregen te maken met enorme prijsstijgingen en wijzigingen in de regelgeving. De economie trok aan en er ontstonden tekorten voor wat betreft personeel en materialen. Ook kregen we te maken met de energietransitie – de overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen - en verduurzaming van ons woningbezit. Niet alleen voor de Duivenwal, maar ook voor het hele woningbezit. En dat kostte tijd. Dat mag ook wel als je het voornemen hebt om een miljoenenuitgave te doen.

gesprek met bewoners advies groep

Op 13 december hebben we met de Bewoners Advies Groep (BAG) van de Duivenwal een goed gesprek gevoerd. Veel bewoners hebben, heel begrijpelijk, vragen over wat er nu precies gebeuren gaat met de flat. Maar Patrimonium heeft nog niet alle antwoorden. Het wordt wel steeds duidelijker welke maatregelen we willen nemen: de flat verduurzamen (van energielabel gemiddeld G naar B) en alle keukens, toiletten en badkamers vervangen. Maar elk antwoord dat we nu verder kunnen geven, roept weer nieuwe vragen op. Daarom nemen we nog even de tijd om afwegingen te maken en beslissingen te nemen. De ambitie is nu om in 2021 met de werkzaamheden te starten. De BAG was tevreden met de uitleg. Ook vroeg de BAG om hen op de hoogte te brengen van wat er wel bekend is en wat er gedaan wordt in de flat. Dat hebben we gedaan en dat kunt u nu lezen in deze nieuwsbrief.

uitgangspunt patrimonium

doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens in huurprijsklasse tot 619 euro

De woningen zijn in ons voorraadbeleid bestemd voor de doelgroep "1- en 2-persoonshuishoudens met een laag inkomen". De woningen in Duivenwal I (2-160) blijven in principe seniorenwoningen. Voor Duivenwal II (162-265) blijft de optie open om het seniorenlabel eventueel los te laten.



energie besparen met energielabel b

We verduurzamen de flat zodat u flink op energie kunt besparen. Door de flat te isoleren brengen we uw appartement van energielabel gemiddeld G naar B. Dankzij deze maatregelen kunt u flink op uw energielasten besparen. Daarom vragen wij u er een gedeelte aan mee te betalen in de vorm van een beperkte huurverhoging. Hoeveel dat precies zal zijn is nog niet duidelijk, maar wij garanderen dat uw energiebesparing hoger is dan de huurverhoging. Bovendien is het ook goed voor het milieu.

hebt u vragen?

Stel ze mij gerust!



Gebiedsregisseur

Ruud Eberwijn

Patrimonium woonservice

Telefoon (0318) 55 79 12

r.eberwijn@patrimonium.nl

colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Patrimonium woonservice te Veenendaal, speciaal voor de bewoners van de Duivenwal.

ventilatie in de woning

Belangrijk bij isoleren is dat de ventilatie in de woning goed is. Omdat we met isoleren alle naden en kieren dichtzetten, is het nodig dat we een modern ventilatiesysteem aanbrenghen. Dat verbetert de kwaliteit van het binnenmilieu in uw woning aanzienlijk!

keuken, badkamer en toilet

De meest ingrijpende werkzaamheden in uw woning zijn de werkzaamheden aan de riolering (standleiding) en het vervangen van de badkamer, de keuken en het toilet. Deze grote klus is noodzakelijk voor een veilig gebruik- en een goede verhuurbaarheid van de woningen. Kortom belangrijk voor het wooncomfort en het voortbestaan van het gebouw.

overig onderhoud aan de flat

Schilderwerk en gevelrenovatie zijn werkzaamheden die in ieder geval uitgevoerd worden.

modelwoning

In het voorjaar van 2020 maken we een modelwoning, zodat u kunt zien wat de plannen en werkzaamheden inhouden.

keuze aannemer

Begin dit jaar wordt beslist welke aannemer de werkzaamheden gaat doen. Deze aannemer denkt met ons mee over realisering van de plannen. Daar kan de Bewoners Advies Groep goed bij helpen. De aannemer maakt een modelwoning. Daarmee krijgt hij een goed beeld van wat er bij de gevraagde werkzaamheden allemaal komt kijken. Als de modelwoning klaar is, kunt u er een kijkje komen nemen. De aannemer maakt vervolgens een planning en maakt een inschatting hoe lang er in de flat en in uw woning wordt gewerkt.

draagvlakmeting

Het grootonderhoud is noodzakelijk om de gebouwen weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Als het niet wordt gedaan geeft dat (technische) problemen. Er kunnen bijvoorbeeld lekkages ontstaan vanuit de badkamer en riolering. U bent als huurder (wettelijk) verplicht om uw medewerking te verlenen aan deze onderhoudsklus. U hebt er natuurlijk ook belang bij dat dit wordt gedaan om problemen te voorkomen. Voor Patrimonium is het belangrijk om de verhuurbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de flat voor nu en in de toekomst te garanderen. Naast grootonderhoud werkzaamheden kun-

nen er misschien ook gelijk meer verbeteringen aan de woningen gedaan worden. Dat heet dan renovatie. Voor renovaties is draagvlak onder de bewoners nodig. We vragen dan uw mening.

zelf investeren in uw woning?

Wacht nog even als u plannen hebt om bijvoorbeeld nieuwe vloerbedekking of wand- of raambekleding te kopen. Het kan zijn dat de werkzaamheden hiervoor gevolgen hebben. Wij proberen zo veel mogelijk in te schatten welke beschadigingen er kunnen komen als we bijvoorbeeld wanden verplaatsen. Vergoedingen en tegemoetkomingen leggen we dan vast in een sociaal statuut.



sociaal statuut

Als we op de Duivenwal aan het werk gaan, zorgen we goed voor onze huurders. Daar zijn veel goede ideeën over en die worden vastgelegd in een sociaal statuut. Dat sociaal statuut spreken we af met de Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal. Deze vereniging behartigt uw belangen en die van alle huurders van Patrimonium. In dat sociaal statuut staat bijvoorbeeld welke voorzieningen Patrimonium moet nemen om er voor te zorgen dat u zo min mogelijk last heeft van de werkzaamheden. Het gaat ook over vergoedingen en tegemoetkomingen. Dit statuut wordt in de loop van dit jaar gemaakt.

hoe nu verder?

We werken de plannen verder uit en gaan op zoek naar een aannemer. De Bewoners Advies Groep houden we tussentijds op de hoogte van de vorderingen. Vóór de zomer van 2020 maken we een modelwoning. Als alles klaar en akkoord is, kan de aannemer aan de slag, in 2021 of zoveel eerder als mogelijk. We houden u met nieuwsbrieven regelmatig op de hoogte.