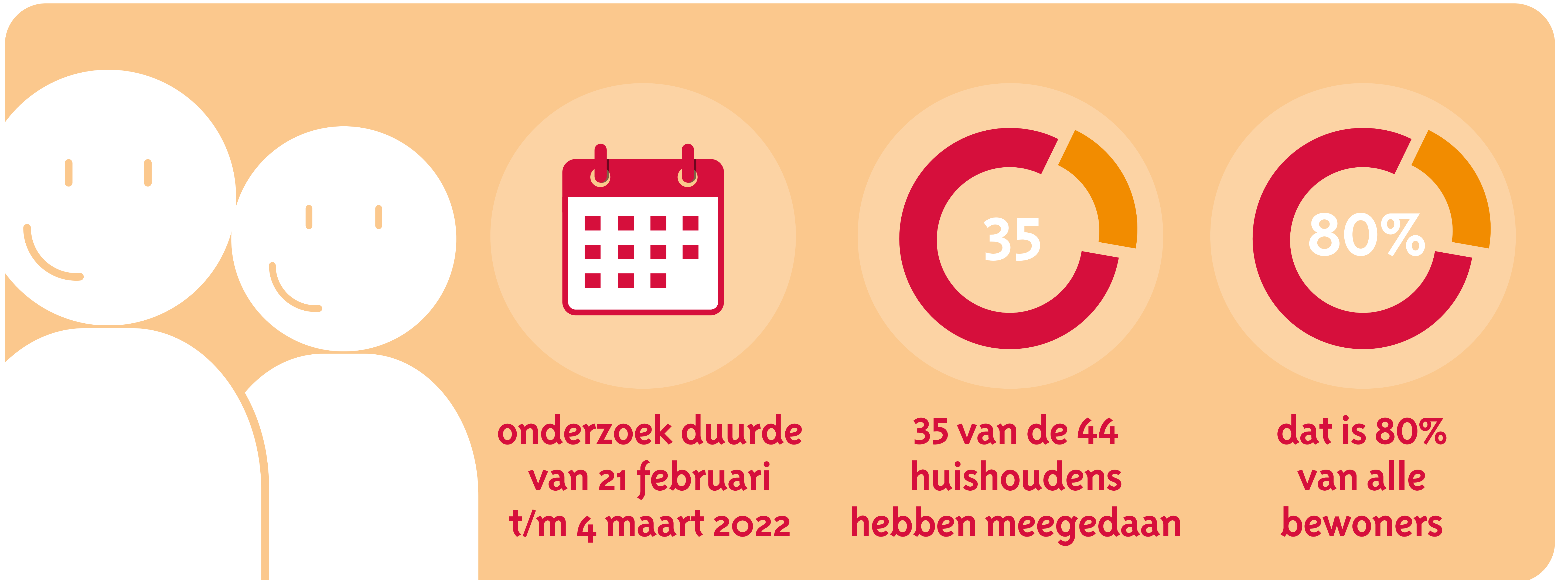


# Uitkomsten bewonersonderzoek

Pythagorasstraat 1 t/m 19, 23, 25 & Linnaeuskade 31



EIGEN HAARD

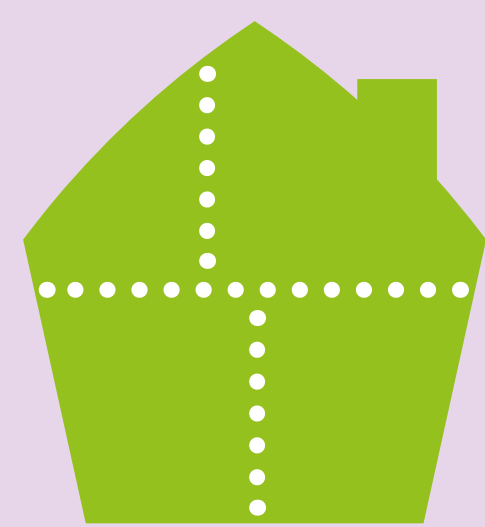


## over de woningen

Veel individuele en uiteenlopende klachten, maar we constateren een rode draad in de klachten



Bewoners geven hun woning gemiddeld een 5.4



Bewoners zijn tevreden over ligging, de grootte en de indeling van hun woning



Bewoners zijn ontevreden over: kou, tocht, vocht en schimmel



Bewoners vinden hun woning ook gehorig. Ze horen de burens, de riolering of geluiden van buiten

## over de buurt



Bewoners geven de buurt gemiddeld een 8.3



Bewoners zijn tevreden over de winkels en voorzieningen in de buurt



Ook vinden ze de buurt goed bereikbaar

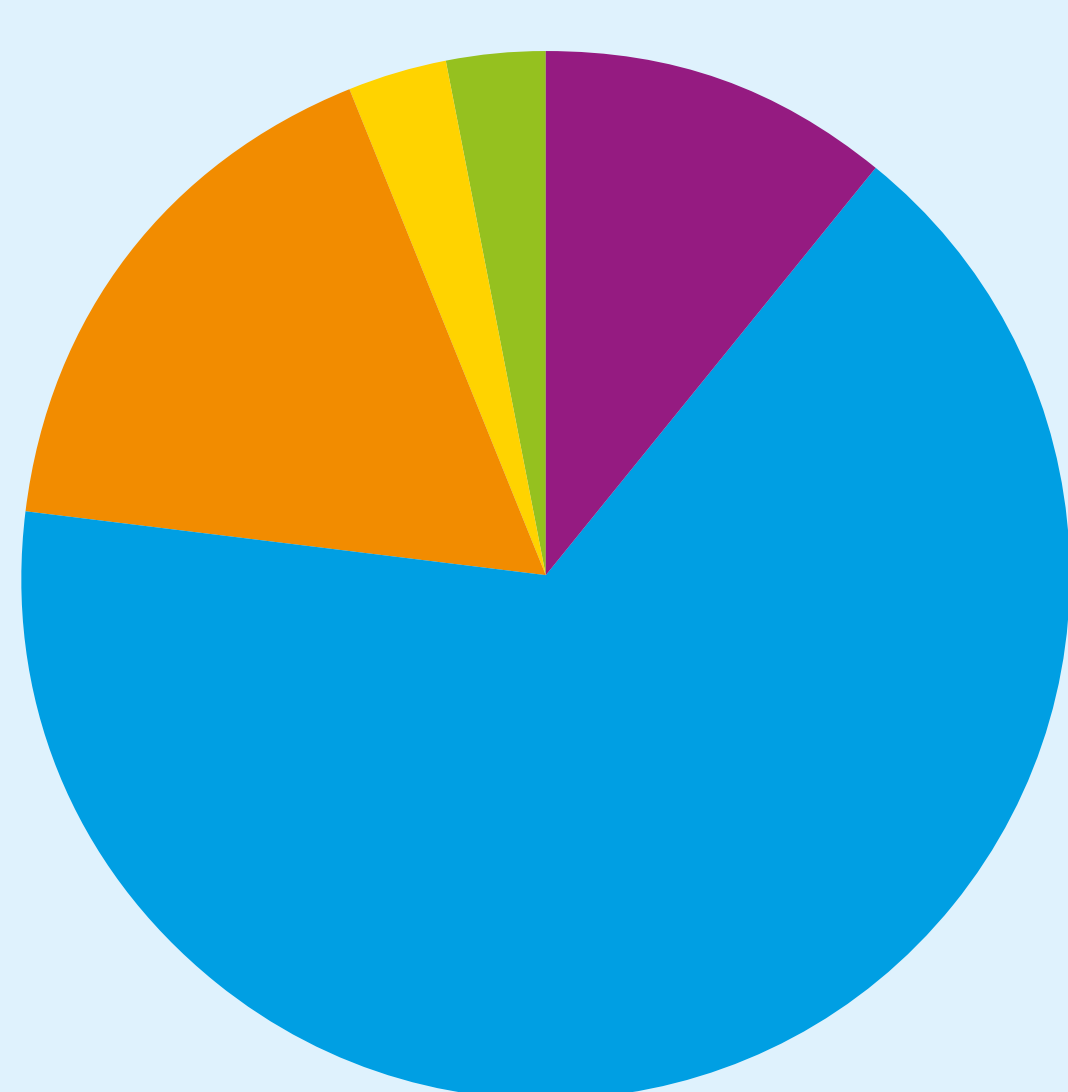
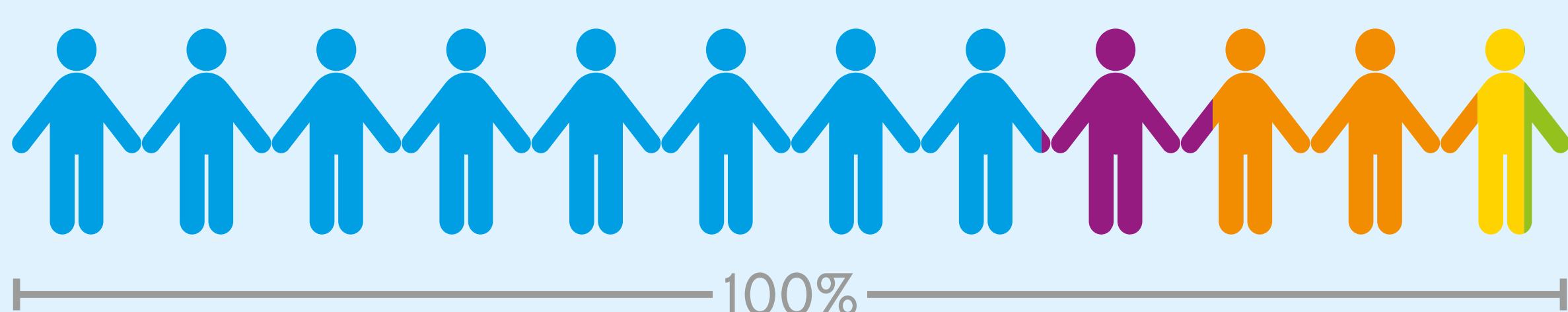


Een deel van de bewoners is blij met hun burens en met het groen in de buurt



Ook wordt de buurt als veilig ervaren

## wat moet er gebeuren met de woningen?



- 66% van de bewoners kiest voor renoveren/opknappen
- 11% van de bewoners kiest voor slopen en opnieuw bouwen
- 17% van de bewoners kiest voor alleen verduurzamen
- 3% van de bewoners kiest voor alleen groot onderhoud
- 3% van de bewoners kiest voor niets doen

## energiezuinig wonen

Nagenoeg de meeste bewoners (97%) vinden het heel belangrijk dat Eigen Haard ervoor zorgt dat de bewoners zo energiezuinig mogelijk kunnen wonen.



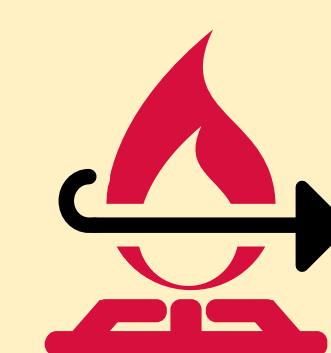
60% van de bewoners vinden de energierekening te hoog



59% van de bewoners vinden dat de woningen volledig van het gas af moeten



9% vindt dat dit deels moet gebeuren door bijvoorbeeld elektrisch te koken







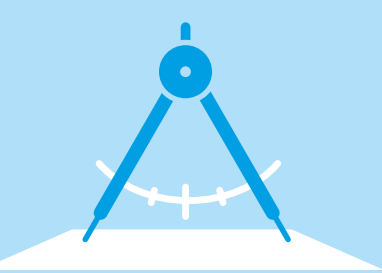

3% van de bewoners ziet graag voorbereidingen om in de toekomst van het gas af te gaan



21% van de bewoners vinden dat er geen aanpassingen nodig zijn



# Welke onderzoeken hebben we gedaan?

Onderwerp	Onderzoekspartij
 <b>Fundering</b>	<b>Strackee</b>
 <b>Vocht- zwam en houtwormonderzoek</b>	<b>Van Lierop</b>
 <b>Conditiemeting</b>	<b>Scope</b>
 <b>Asbest</b>	<b>Compas</b>
 <b>Wateroverlast achtergevel (plaatselijk)</b>	<b>Loots</b>
 <b>Bouwkundige opname casco</b>	<b>Van Wijk Vastgoedonderhoud</b>
 <b>Brandveiligheid</b>	<b>LBP</b>
 <b>Kunststof kozijnen</b>	<b>SKK</b>
 <b>Installaties</b>	<b>Van Dam</b>
 <b>Geluidsmetingen</b>	<b>LBP</b>
 <b>Flora en Fauna (te lang geleden)</b>	<b>ECO logisch</b>

# Welke onderzoeken moeten we nog uitvoeren?

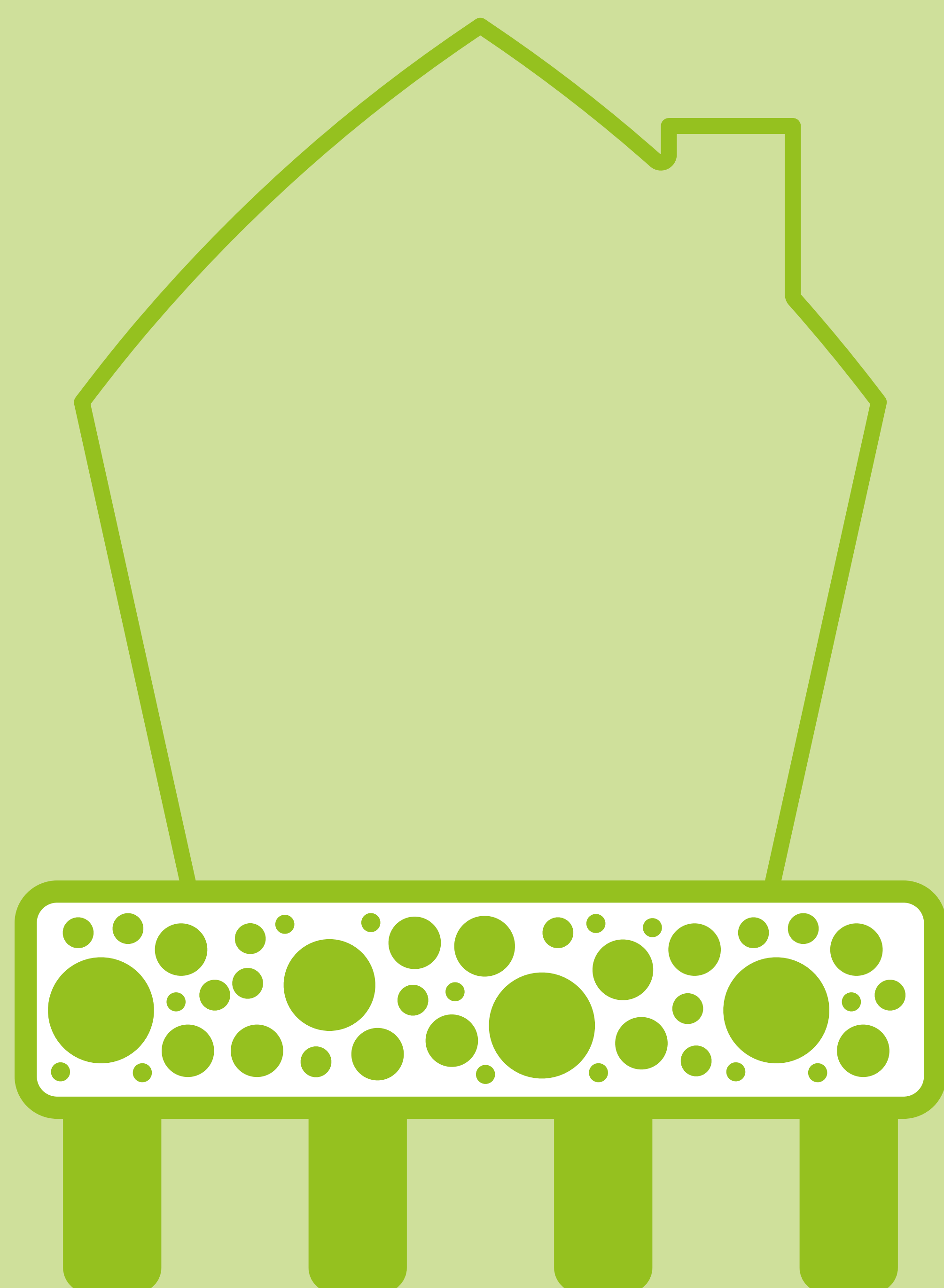
Onderwerp	Onderzoekspartij
 <b>Constructief: gevel, schoorsteen, voegwerk, kap, balkons, oplegging vloerbalken</b>	<b>Strackee</b>
 <b>Flora &amp; fauna (april-oktober 2023)</b>	<b>ECO logisch</b>
 <b>3D scan- en tekenwerk</b>	<b>Fimble</b>
 <b>Berekening energieindex (NTA 8800) voor gekozen scenario</b>	<b>LBP</b>
 <b>Chroom-6</b>	<b>Van Wijk/Compas</b>
 <b>Asbestonderzoek 100%</b>	<b>Compas</b>



# Wat weten we al over de panden?



EIGEN HAARD



## Fundering

De fundering van de panden is goedgekeurd. Als we wat beschadigingen aan het metselwerk en de muren herstellen. Ook is duidelijk dat we de fundering niet extra mogen belasten. Willen we de panden bijvoorbeeld beter isoleren dan moet ook de fundering aangepakt worden.



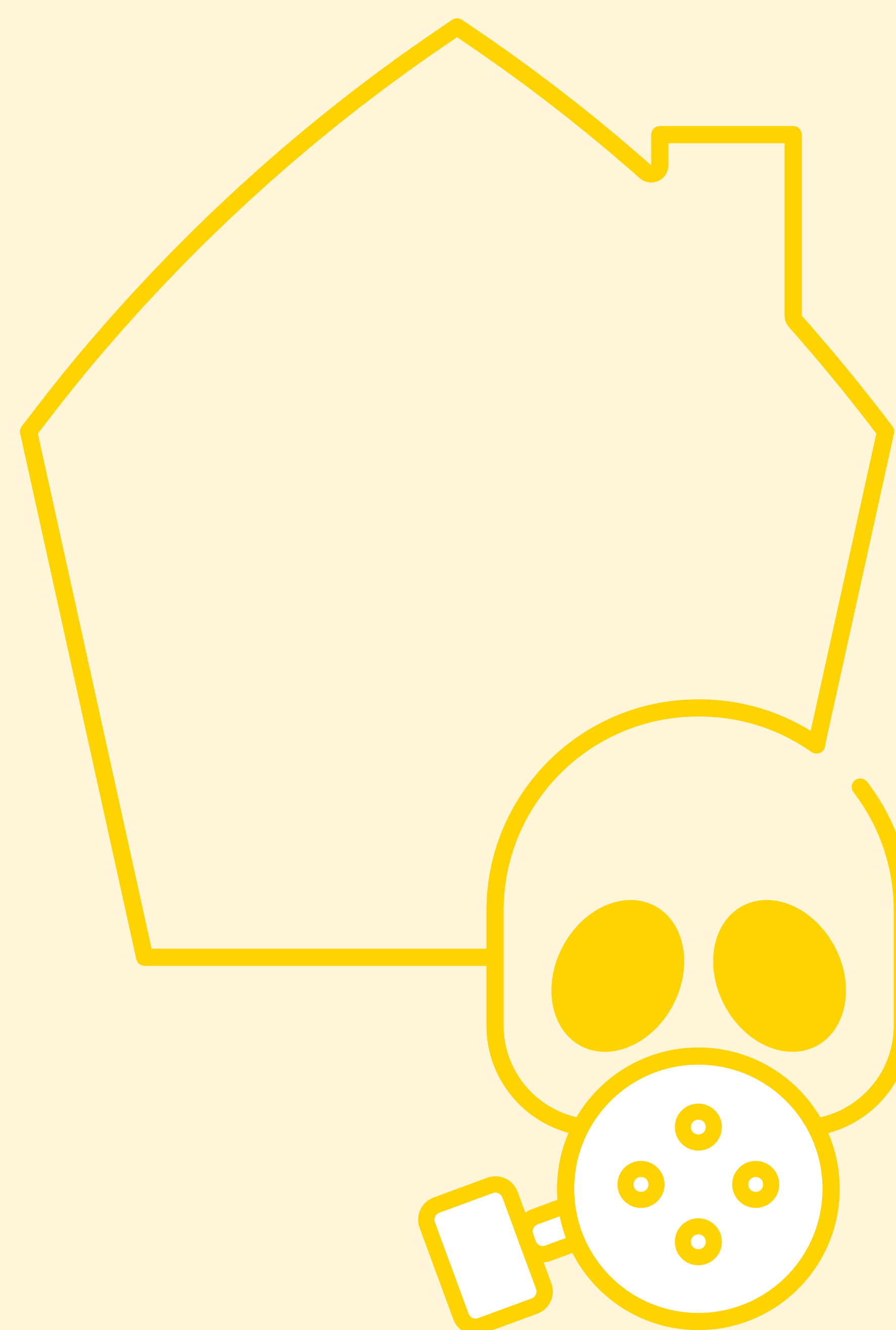
## Brandveiligheid

De woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen van het bouwbesluit. Verder ontbreken in veel gevallen de verplichte rook- en/of hittemelders.



## Flora en fauna

Er is eerder een onderzoek naar de dieren en planten rondom de panden uitgevoerd. Maar dat onderzoek is verlopen. In de periode van april 2023 tot en met september/oktober 2023 voeren we een nieuw onderzoek uit.

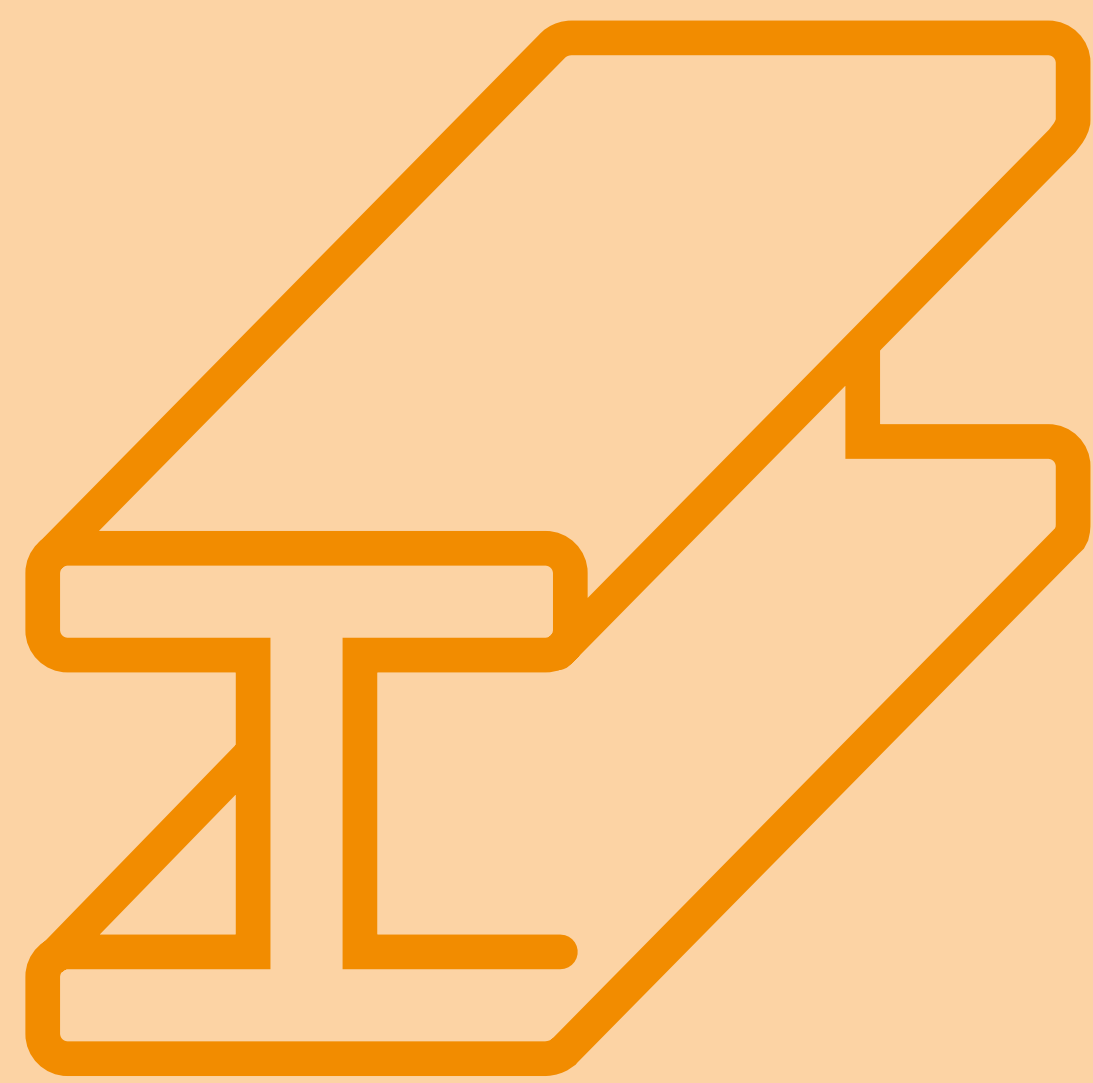


## Asbest

Zes woningen zijn grondig onderzocht. Daar is bij al verwijderde vloerbedekking asbesthoudende lijm gevonden. Verder niet. Er is wel eerder asbest gevonden en weggehaald uit de panden. Verder kan er op niet zichtbare plekken asbest zitten. Dat kan pas onderzocht worden als we alle betimmering verwijderen.



# Wat weten we al over de panden?



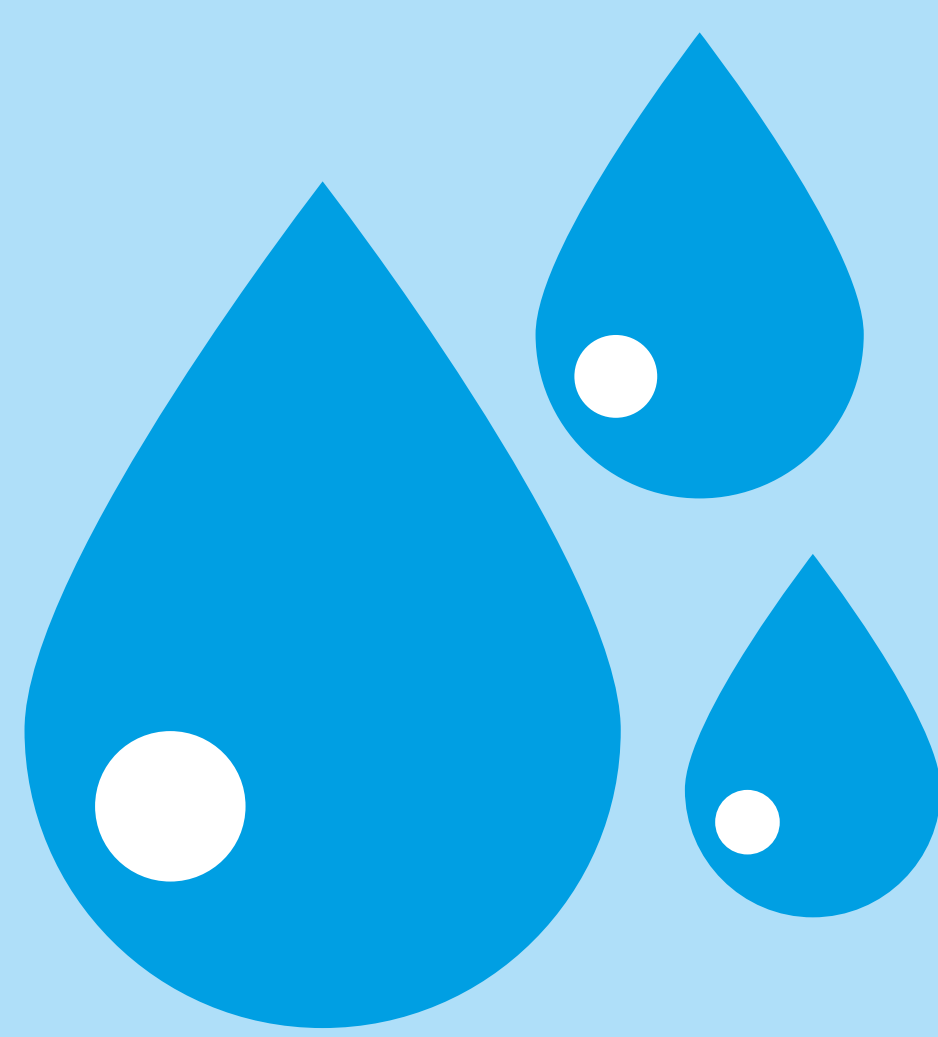
## Balkons

De stalen draagconstructie van de balkons is bij sommige woningen niet meer voldoende.



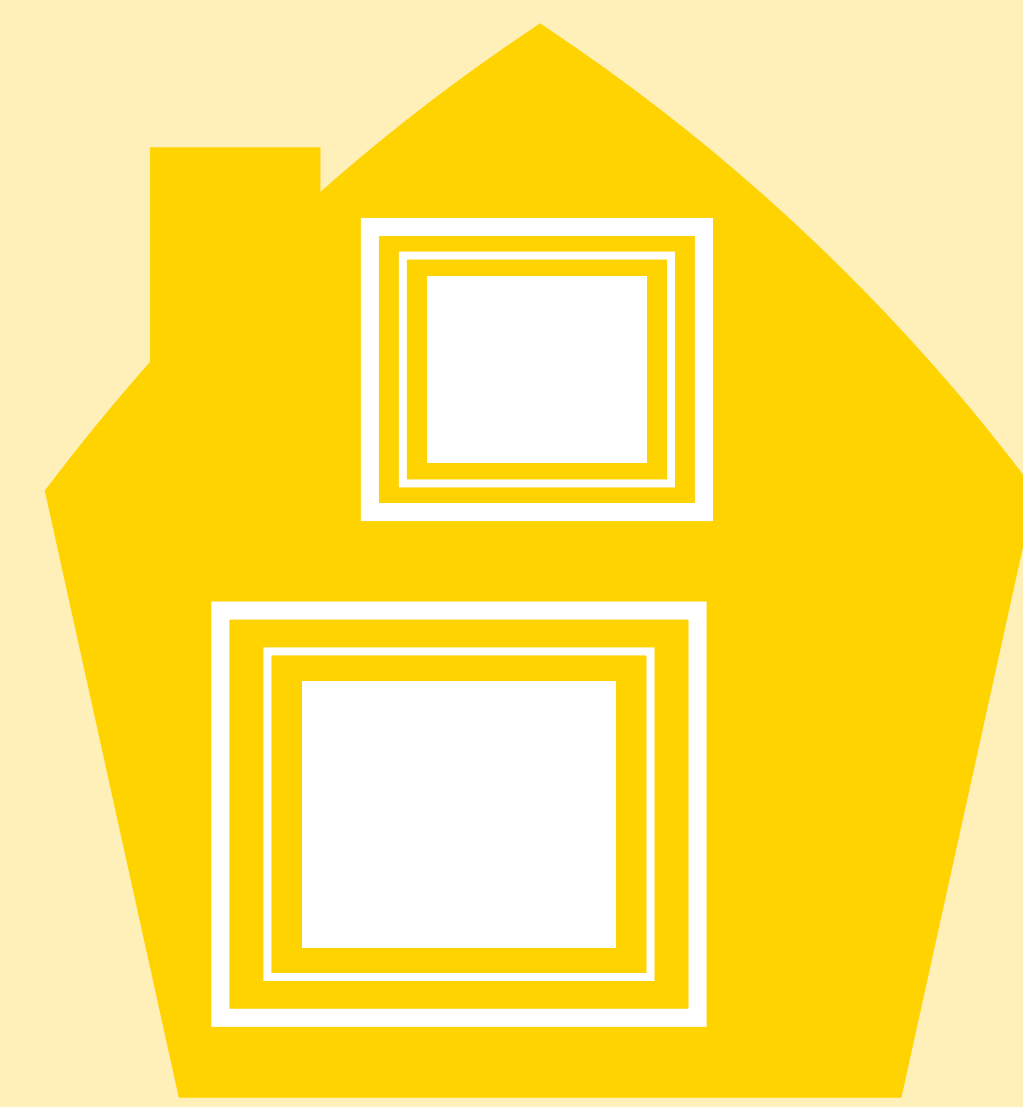
## Buitenkant panden

De dakpannen zijn niet goed meer, net als de loodaansluitingen en er zitten scheuren in de gevel.



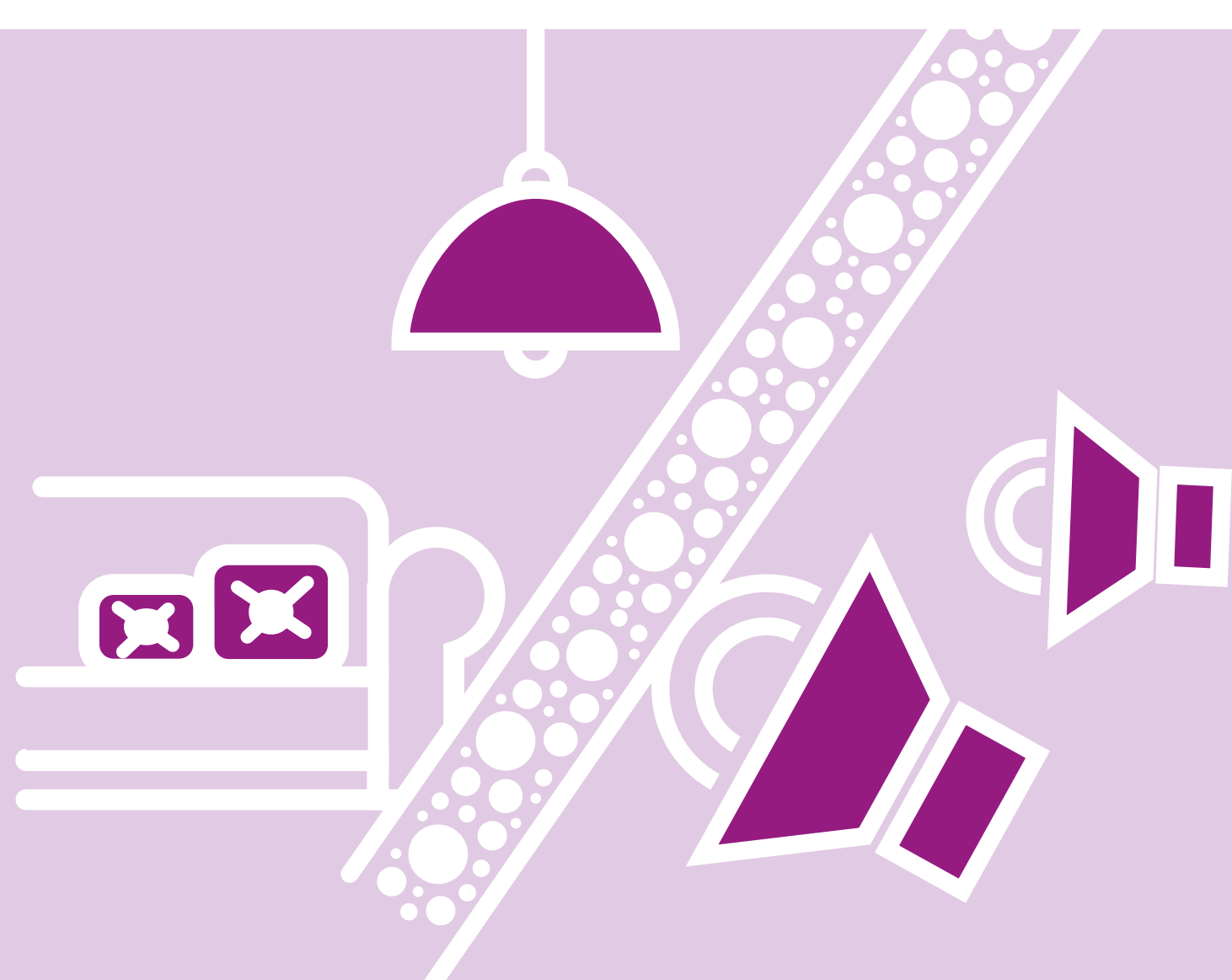
## Wateroverlast

In de hoek Pythagorasstraat-Linnaeuskade geeft water uit de tuin lekkage in de bergingen en woningen. Dit moet aangepakt worden.



## Kunststof kozijnen

De kunststof kozijnen voldoen. Maar opknappen, verbeteren en vervangen van onderdelen is wel nodig.



## Hoort u uw burens?

In een aantal woningen is onderzoek gedaan naar het geluid tussen de woningen. Tussen de woningen die naast elkaar liggen voldoet de geluidsisolatie. Maar de geluidsisolatie tussen de woningen boven en onder elkaar voldoet niet.



## Vocht- en zwamonderzoek

De vloeren en balken op de benedenverdieping en in de kelders zijn onderzocht. Hier moeten we aan de slag. De zolder kon nog niet onderzocht worden. Omdat daar de betimmering in de weg zat.



# Welke opties zijn er om de panden op te knappen?

## Optie A | de woningen opknappen om nog minstens 20 jaar te gebruiken

- Verduurzamingsmaatregelen, minimaal energielabel B
- Geen funderingsherstel
- Regulier onderhoud + veiligheid en gezondheid b.v. brandpreventieve maatregelen: vervangen bestaande verlaagde plafonds voor brandwerende plafonds
- Voorbereiden op gasloos
- In bewoonde staat, op vrijwillige basis gebruik van rust- of logeerwoningen
- Uitvoering per woning ± 15 werkdagen



## Optie B | de woningen opknappen voor zeker 50 jaar

### Optie A, met extra:

- Zwaardere verduurzamingsmaatregelen
- Wel funderingsherstel
- In onbewoonde staat, dus tijdelijk verhuizen bewoners
- Uitvoering per woning langer dan 15 werkdagen



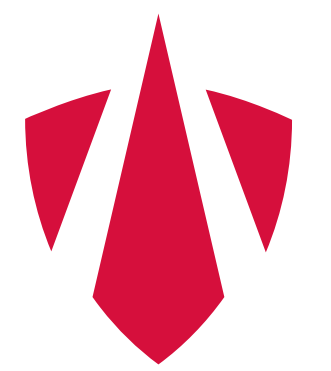
## Optie C | de woningen opknappen om nog vijf jaar te gebruiken

- Geen verduurzamingsmaatregelen
- Veiligheid en gezondheid (b.v. brandpreventieve maatregelen: vervangen bestaande verlaagde plafonds voor brandwerende plafonds)
- Regulier onderhoud
- Geen funderingsherstel
- In bewoonde staat
- Uitvoering per woning ± 5 werkdagen



De fundering voldoet voor de woningen zoals ze nu zijn. Willen we de woningen verbeteren dan moet ook de fundering aangepakt worden. Over dit dilemma gaat onze directie en besluit nemen. en het kan zijn dat ze ervoor kiezen de renovatie uit te stellen en nu alleen de hoogstnoodzakelijke klussen te doen zoals in optie C beschreven.

# Wat gaat Eigen Haard komende tijd doen?



EIGEN HAARD

1 2 3

**Eind januari**

ontvangt Eigen Haard **drie opties** voor het project Pythagorasstraat en Linnaeuskade.

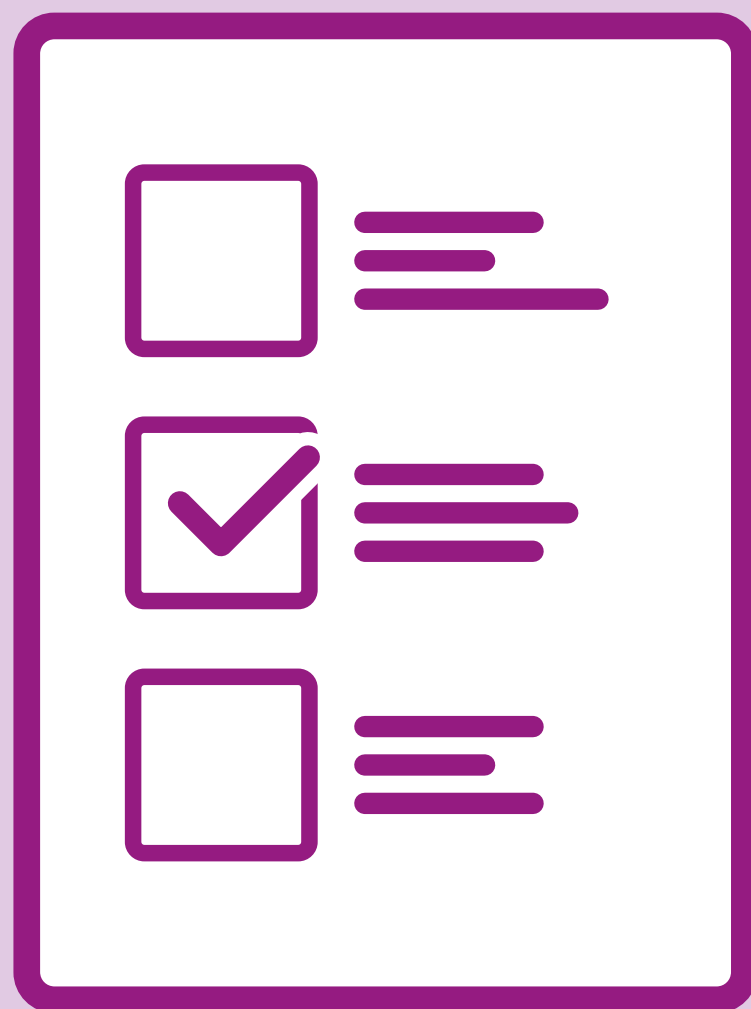
1



2

**Begin februari tot en met half maart**

Verder uitwerken hoe we met het dilemma omgaan rondom de fundering.



3

**Half maart tot april**

besluit Eigen Haard directie welke optie uitgewerkt moet worden.



4

**In april**

organiseert Eigen Haard een overleg met uw bewonerscommissie om dit te bespreken.



5

**Eind april**

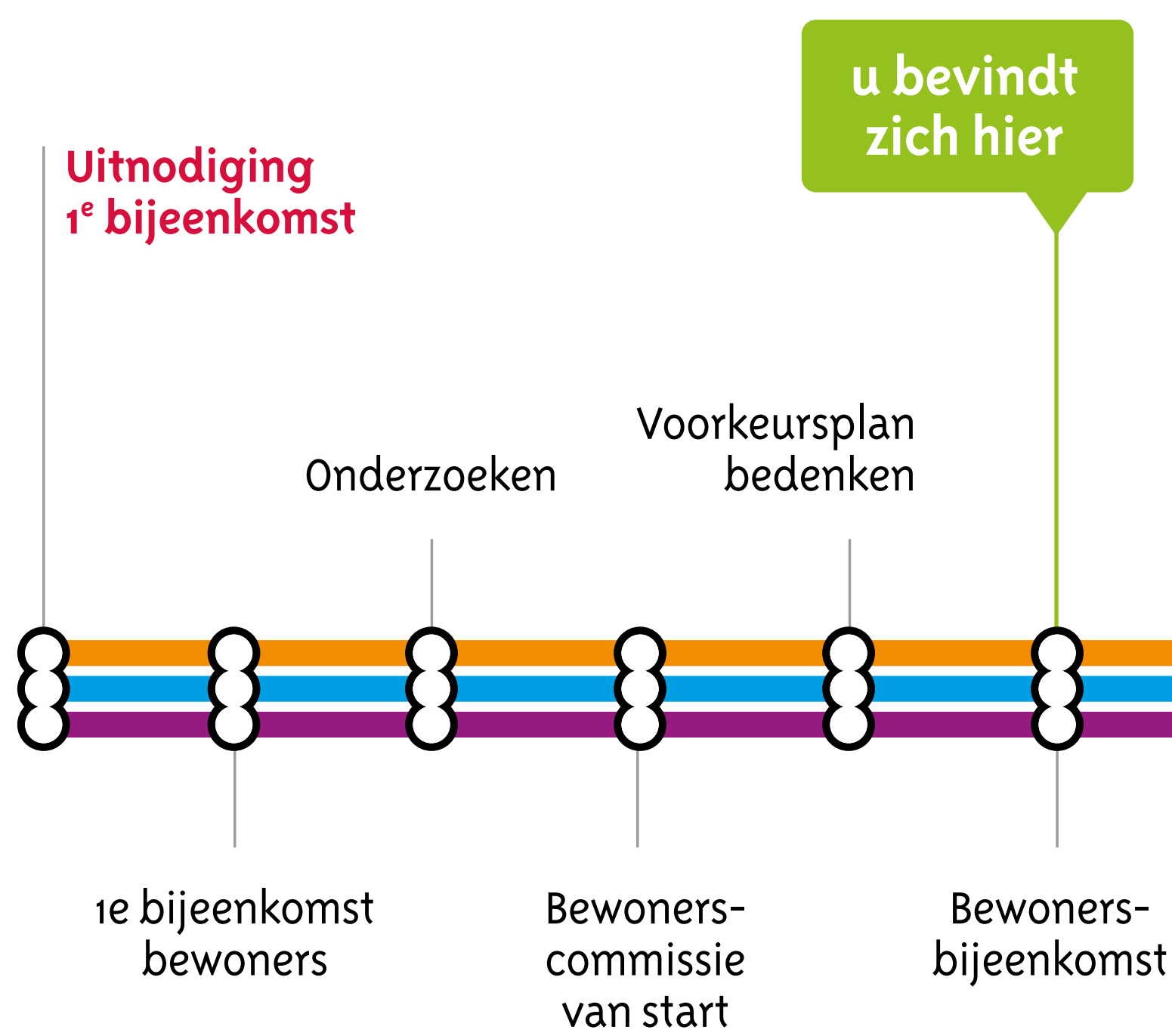
ontvangt u hierover een nieuwsbrief.



# Renovatie van begin tot eind

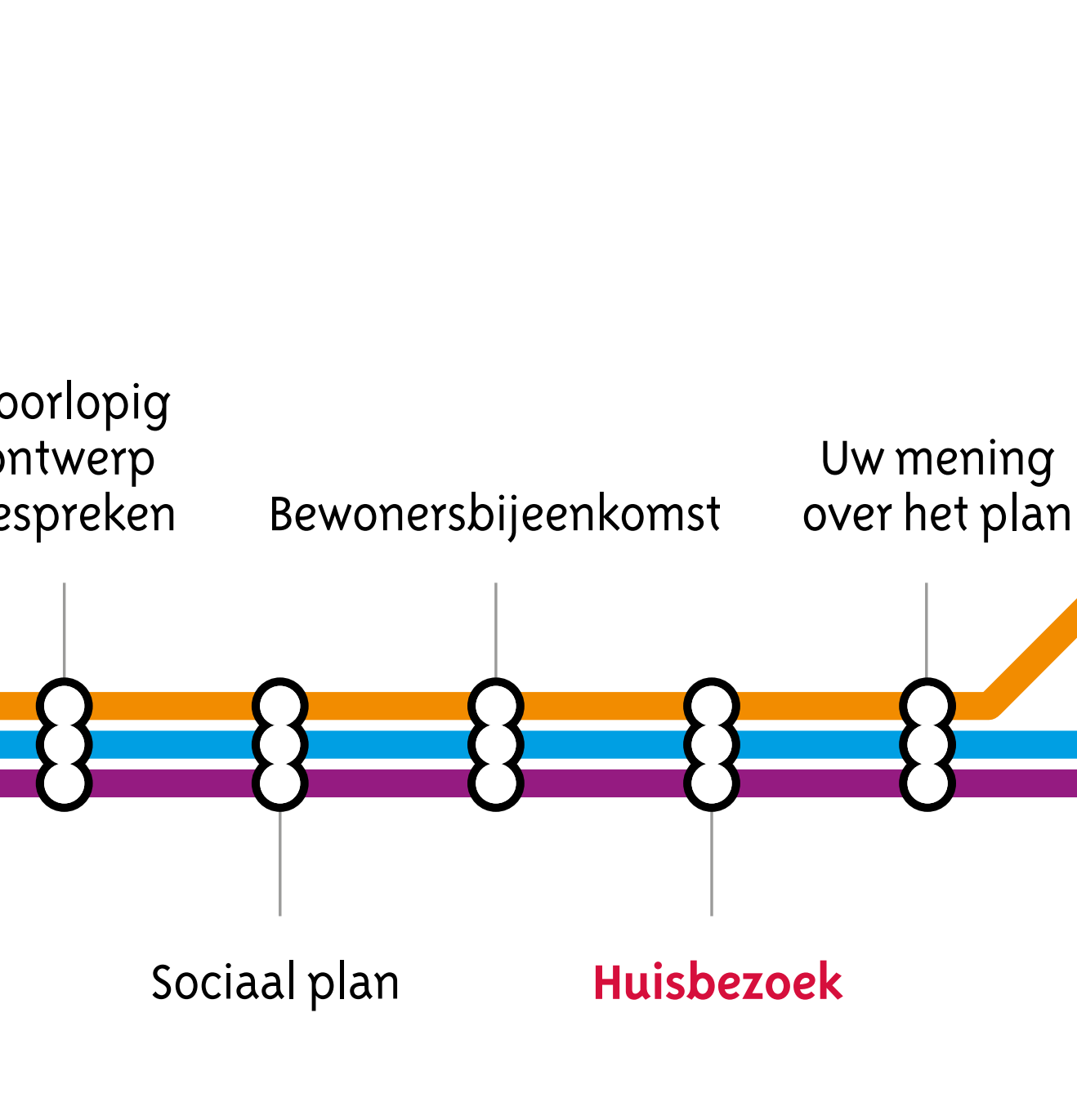
## Onderzoeken

We onderzoeken hoe we uw huis gaan verbeteren.



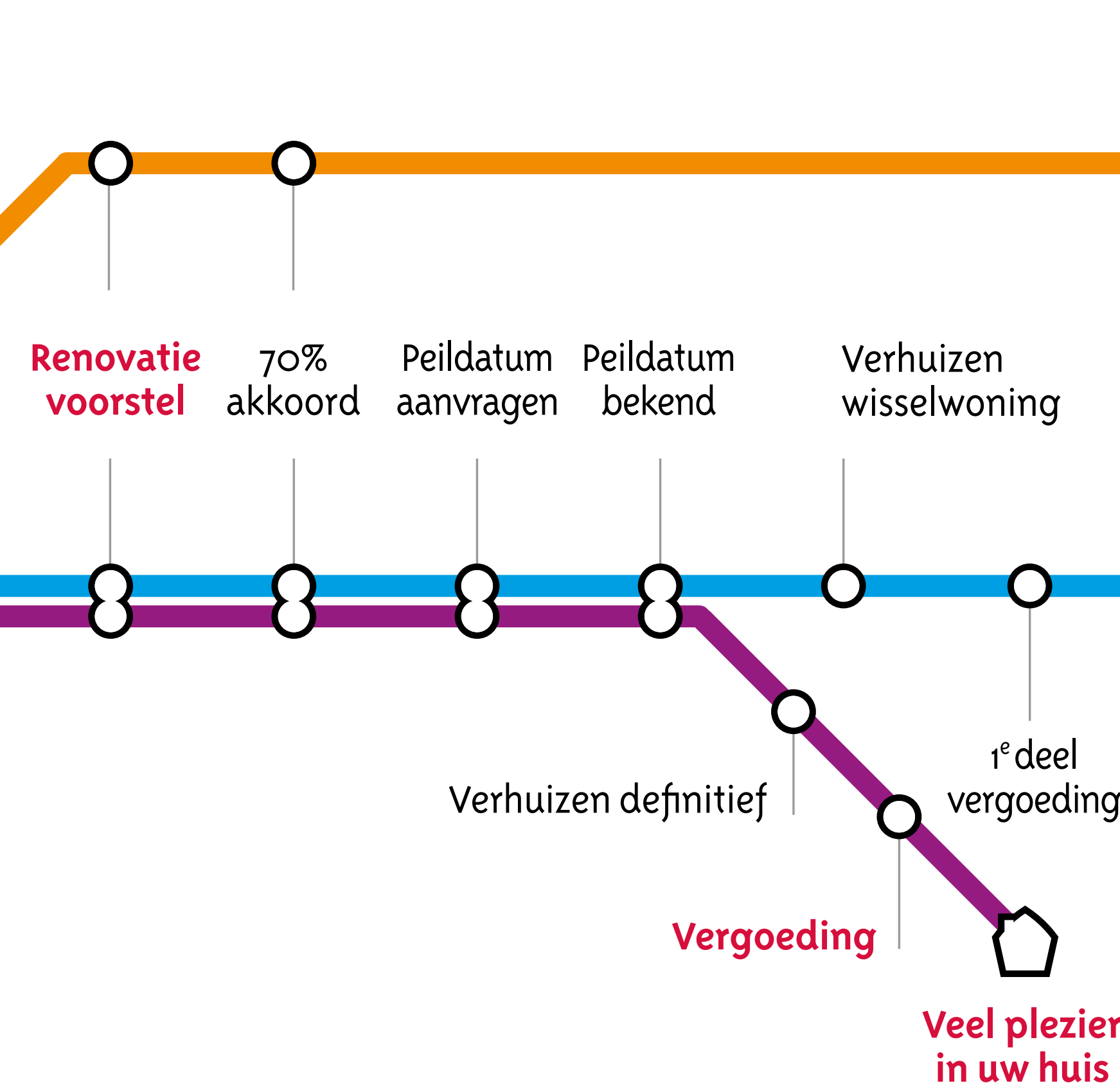
## Plan maken

We maken een plan en afspraken over de aanpak van uw huis.



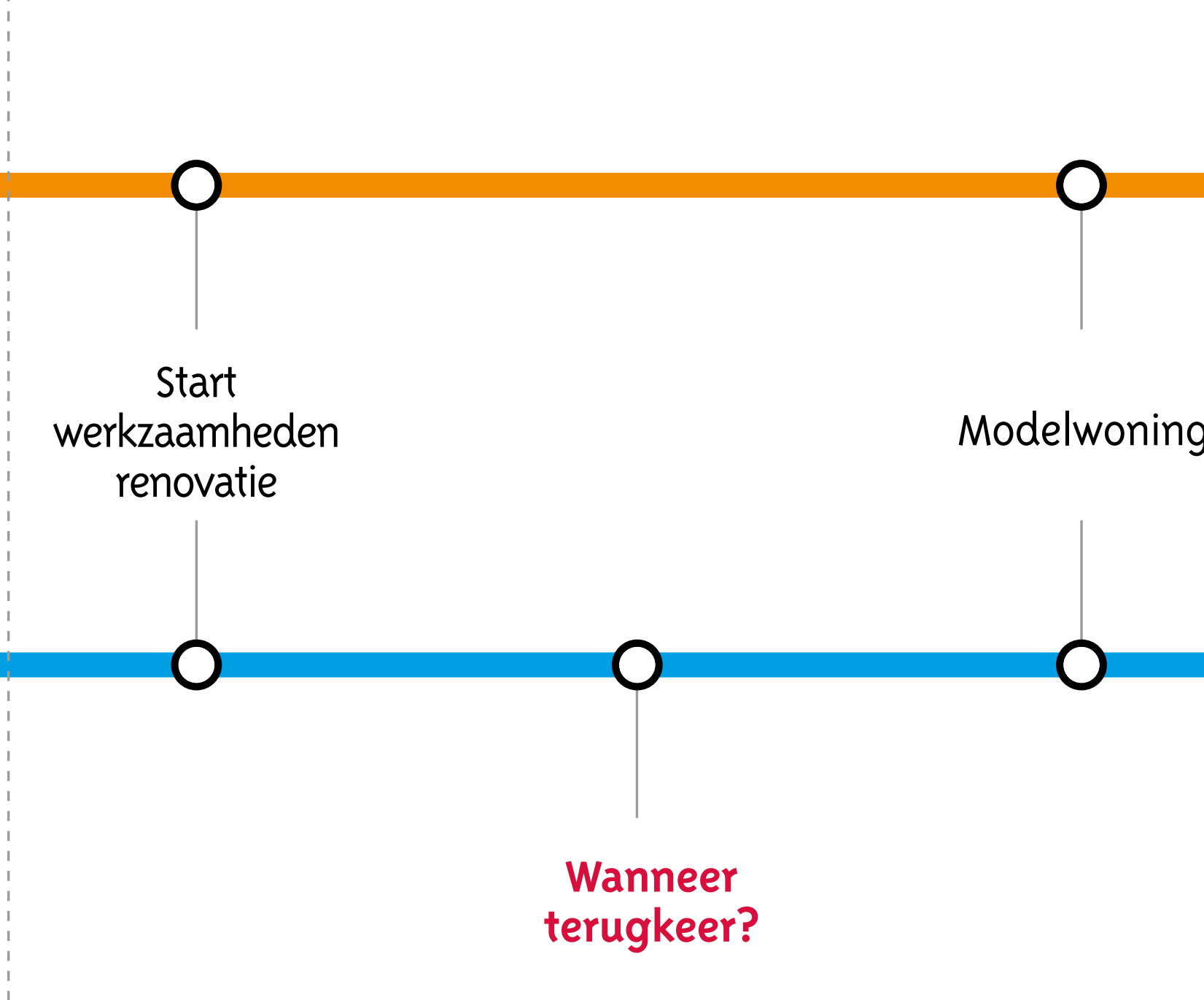
## Besluiten en verhuizen

Wij vragen of u akkoord gaat met de renovatie.



## Bouwen

De aannemer gaat aan de slag.



## Wonen

U verhuist terug naar uw gerenoveerde huis.



## Onderzoeken

- Uitnodiging 1<sup>e</sup> bijeenkomst**
- 1<sup>e</sup> bijeenkomst bewoners**  
We bespreken met u de staat van uw huis en het gebouw. We stellen op deze bijeenkomst een bewonerscommissie samen.
- Onderzoeken**  
We onderzoeken hoe uw huis er precies bij staat: fundering, isolatie, ramen, etc. En wij vragen naar uw woonwensen.
- Bewonerscommissie van start**  
We bespreken met de bewonerscommissie de ideeën. We bezoeken andere renovatieprojecten.
- Voorkeursplan bedenken**  
We bedenken met de informatie van de onderzoeken en bewonerscommissie een voorkeursplan. Dit bespreken we met de bewonerscommissie.
- Bewonersbijeenkomst**  
We presenteren aan alle bewoners de uitkomst van de onderzoeken en bespreken het voorkeursplan.

## Plan maken

- Voorlopig ontwerp bespreken**  
We bespreken met de bewonerscommissie wat we in de woningen gaan doen: indeling, isoleren, trap of lift etc.
- Sociaal plan**  
Het plan waarin uw rechten en plichten en de gemaakte afspraken staan: sv urgentie, vergoedingen.
- Bewonersbijeenkomst**  
We presenteren aan alle bewoners het ontwerp en het sociaal plan.
- Huisbezoek**  
Een Eigen Haard medewerker legt bij u thuis de plannen uit.
- Uw mening over het plan**  
Bewonerscommissie vraagt uw mening over het plan en de afspraken.

## Besluiten en verhuizen

- Renovatievoorstel**  
We vragen of u akkoord gaat met het verbeteren van uw huis, de bijbehorende afspraken en de huuraanpassing.
- 70% akkoord**  
Als 70% van de bewoners akkoord is, gaat het project door.
- Peildatum aanvragen**  
We vragen bij de gemeenten een peildatum aan zodat u met voorrang een andere woning kunt zoeken.
- Peildatum bekend**  
U krijgt vanaf dit moment voorrang bij het zoeken naar een woning.
- Verhuizen wisselwoning**  
Bewoners verhuizen naar een wisselwoning.
- Verhuizen definitief**  
Bewoners verhuizen definitief naar een andere woning.
- 1<sup>e</sup> deel vergoeding**  
U krijgt deze vergoeding als u naar de wisselwoning verhuist.
- Vergoeding**  
U krijgt het 1<sup>e</sup> deel van uw vergoeding als u de huur opzegt van uw huis. Het 2<sup>e</sup> deel van uw vergoeding ontvangt u bij het inleveren van de sleutels.

## Bouwen

- Start werkzaamheden renovatie**  
U hoeft niets te doen.
- Wanneer terugkeer?**  
Wij vertellen u wanneer u terug kunt naar uw gerenoveerde huis.
- Modelwoning**  
In de modelwoning kunt u zien hoe een gerenoveerde woning eruitziet.

## Wonen

- Oplevering huis**  
U loopt met een medewerker van ons door uw gerenoveerde huis.
- Terug verhuizen**  
U keert terug naar uw gerenoveerde huis en levert de wisselwoning leeg op.
- Tevredenheidsonderzoek**  
We vragen of u tevreden bent over het renovatieproces.
- 2<sup>e</sup> deel verhuisvergoeding**  
U krijgt deze vergoeding als u de sleutels van uw gerenoveerde huis ontvangt.
- Veel plezier in uw nieuwe huis!**