'thuis

Wat gaan we doen?
Keuzemogelijkheden
Huurverhoging
Uitvoering werkzaamheden
Wat kunt u verwachten?
Wat doen wij?
Wat verwachten we van u?
Communicatie
Wat te doen bij schade?
De routing
Contact

Groot onderhoud aan 115 woningen De Straten, Bloemenbuurt Noord

Uitvoering 2019 – 2020

Voorwoord

Beste bewoner,

De 115 woningen in project De Straten in Bloemenbuurt Noord zijn toe aan een opknapbeurt. Er is achterstallig onderhoud en bij een groot deel van de woningen zijn badkamer, toilet en keuken toe aan vervanging. Het onderhoud zorgt voor een gezonde en energiezuinige woning. Tocht, vocht en schimmel zijn straks verleden tijd.

Voor een deel van de werkzaamheden vragen we een huurverhoging (€ 16,27 per maand). Dat is minder dan de gemiddeld te verwachten energiebesparing. Alleen als 70% van de huurders akkoord is met de werkzaamheden en bijbehorende huurverhoging gaat het onderhoud door.

In dit boekje leest u meer over de werkzaamheden, de regelingen, de maatregelen, bij wie u terecht kunt met vragen of klachten, de routing en de planning.

Wij denken dat we samen met de Klankbordgroep, die bijgestaan is door de Woonbond, en aannemer Caspar de Haan een goed onderhoudsplan hebben gemaakt. We hopen dat dit boekje een duidelijk beeld geeft van wat wij u bieden en wat we van u vragen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Wat gaan we doen in elke woning? 5
3. Wat gaan we doen aan de buitenkant? 6
4. Wat gaan we doen in de omgeving? 7
5. Keuzemogelijkheden die u niets extra kosten 8
6. Keuzemogelijkheden waarvoor u moet betalen 9
7. Huurverhoging 10
8. Hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd? 10
9. Wat kunt u verwachten? 10
10. Wat doen wij? 11
11. Wat vragen wij van u? 12
12. Communicatie 13
13. Wat te doen bij schade? 15
14. De routing 15
15. Contact 16
16. Keuzemogelijkheden tegels in toilet, badkamer en keuken 18
17. Schrijf uw vragen alvast op 21

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden ontleend.

Wat gaan we doen?

In augustus 2019 starten we met onderhoud in en aan uw woning

Er zijn werkzaamheden in de woning en aan de buitenkant van de woning. Ook pakken we de woonomgeving aan. Wat we precies gaan doen leest u in hoofdstuk 2 - 3 en 4 op pagina's 5 - 7. Bij de meeste woningen zijn eerder renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. Bij een aantal woningen is dat niet het geval, de zogenoemde uitzonderingswoningen. De bewoners van deze woningen bezoeken we persoonlijk en we stemmen met hen af wat we daar gaan doen.

Keuzemogelijkheden

Veel werkzaamheden worden bij alle woningen uitgevoerd, maar er zijn ook werkzaamheden waarvoor u kunt kiezen. Dit staat in hoofdstuk 5 en 6 op pagina's 8 en 9.

Wie voert de werkzaamheden uit?

Caspar de Haan onderhoud & renovatie gaat het werk namens **'thuis** uitvoeren. Dat gebeurt in zogenoemde 'ketensamenwerking'. **'thuis**, Caspar de Haan, AJ Loots, TH van de Vorst en Takkenkamp werken in de uitvoering samen in één projectteam. Door beter samen te werken kan tijd bespaard worden en heeft u minder overlast.

Hoe gaan we te werk?

In hoofdstuk 8 t/m 10 op pagina 10 en 11 staat hoe we de werkzaamheden gaan uitvoeren en wat er van u wordt verwacht. Sommige werkzaamheden zijn ingrijpend en brengen (soms veel) overlast met zich mee. U leest verder op pagina's 11 en 12 wat u kunt verwachten, hoe we u op de hoogte houden, hoe we overlast proberen te beperken en welke compensatie we bieden. Ook leest u wat u moet doen bij schade.

De routing

In de routing ziet u waar we beginnen en welke route we volgen. Verder leest u welke informatie u vóór, tijdens en na de werkzaamheden kunt verwachten.

Tot slot

Bij deze plannen zijn veel mensen betrokken. Op pagina 16 staat een overzicht van wie u voor welke vraag/klacht kunt benaderen.

1.
Inleiding

We gaan beginnen! Na een lange periode van voorbereiding is het zover. In augustus 2019, na de zomervakantie, starten we met de uitvoering van het groot onderhoud. Als alles goed gaat is het hele project rond maart 2020 klaar.

In dit boekje staat informatie over het algemene onderhoudsplan. U kunt ook, tegen betaling, kiezen voor extra opties. Als het nodig is kan maatwerk worden geleverd. In verband met dit onderhoud krijgt u in 2019 geen (jaarlijkse) huurverhoging. Uw huurprijs is als het ware bevroren. Dit onderhoudsplan is gemaakt in nauwe samenwerking met de Klankbordgroep en de Woonbond. Zij hebben uw belangen tijdens de voorbereiding en totstandkoming van het plan behartigd. Veel van hun ideeën zijn opgenomen in het plan.

Wat gaan we doen?

Er zijn verschillende werkzaamheden. In grote lijnen:

- Werkzaamheden aan daken, gevels, kozijnen, dakkapellen, bergingen en installaties. Elke woning krijgt rookmelders en er komt een mechanisch ventilatiesysteem. Dit zijn verplichte werkzaamheden die we in elke woning uitvoeren. Ze zijn noodzakelijk, want uitstel leidt tot verdere schade of nadeel. U krijgt door deze werkzaamheden een gezonde en comfortabele woning. De duurzame aanpassingen kunnen goed zijn voor uw portemonnee. Dit komt doordat de huurverhoging lager is dan de besparing op de energielasten. De meeste werkzaamheden gebeuren via de buitenkant. Maar we moeten ook bij u binnen zijn.
- De vloer van de opbergruimte achter de badkamer wordt versterkt. Dit speelt niet in de nog niet gerenoveerde woningen.
- Naar keuze vervangen we uw oude keuken, badkamer en/of toilet. Voorwaarde is, dat deze ruimtes ouder dan 18 jaar zijn. U betaalt niets voor deze werkzaamheden.
- U kunt kiezen voor extra opties, zoals extra keukenkastjes of een luxere kraan. De extra's betaalt u voor aanvang aan de aannemer. Een tweede toilet en tuindeuren kunnen in een maandelijkse huurverhoging worden doorberekend.
- We werken aan het verbeteren van uw woonomgeving (achterpaden, schuttingen grenzend aan openbaar gebied, buitenverlichting en dergelijke). Deze werkzaamheden doen we na het binnen- en buitenonderhoud.

Op de pagina's hierna volgt een gedetailleerd overzicht van de verplichte werkzaamheden die we doen aan uw woning. Ook staan hier de werkzaamheden waar u zelf voor mag kiezen (opties) en de keuzemogelijkheden voor tegels en keukens die er zijn.

A Kozijnen vervangen in hout (HR++) incl. dakkapellen m.u.v. voordeur en woonkamer kozijn.
B Technisch gevelherstel en reinigen metselwerk na isoleren
C Bestaande voordeurkozijn (HR++) en woonkamerraam upgraden
D Bijkleuren plint metselwerk
E Voorgevel en zijgevel voorzien van nieuwe pannen en vorsten (inclusief folie)
F Zijwangen en boeiboorden van de dakkapel voorzien van plaatstalen bekleding in kleur
G Herstellen en schilderen boeiboorden
H Vervangen goten, HWA en timmerwerk herstel

J Achtergevel blijven bestaande pannen behouden (opnieuw gelegd, inclusief dakfolie)
K Vervangen goten, HWA en timmerwerk herstel
L Schilderen boeiboorden
M Zijwangen en boeiboorden van de dakkapel voorzien van plaatstalen bekleding in kleur
N Overlagen platte daken inclusief dakkapellen
O Bestaande dakpannen (inclusief goot) aanbouw blijven behouden
P Technisch gevelherstel en reinigen metselwerk inclusief na isoleren
Q Herstel gevelstucwerk en schilderen
R In basis kozijnen vervangen in kunststof (HR++) incl. dakkapellen.

2.
Wat gaan we doen in elke woning?

Tijdens de werkzaamheden kunt u in de woning blijven wonen

Installaties

- De groepenkast (elektra) vervangen we als dit nog niet gebeurd is.
- Een vraaggestuurd mechanisch ventilatiesysteem wordt aangebracht. De unit komt bij de meeste woningen in de opbergruimte achter de douche. Bij de uitzonderings-woningen bespreken we met de bewoner waar de unit kan worden geplaatst. Er komt een aantal buizen. In de woonkamer en hoofdslaap-kamer komen voelers die het CO2 gehalte meten. In de badkamer komt een vochtmeter. Deze meters sturen het ventilatiesysteem aan.
- Daar waar dat nog niet gebeurd is wordt de VR combiketel vervangen door een HR combiketel.
- In elke woning komen rookmelders of de bestaande rookmelders worden vervangen.
- Er worden voorbereidingen getroffen om elektrisch te koken.

Op uw verzoek kan er gratis een extra dubbel stopcontact gemaakt worden in uw woning, op een door u gewenste plek. U kunt dit aangeven tijdens de warme opname.
In de modelwoning Narcisstraat 8 is het onderhoud in de woning al uitgevoerd. Daar kunt u zien hoe het wordt.

3.
Wat gaan we doen aan de buitenkant?

Daken
- De balkconstructie van de daken wordt, daar waar nodig, hersteld.
- Aan de voorgevel worden de dakpannen vernieuwd. Aan de achterzijde leggen we de nog goede, bestaande dakpannen.
- Het bestaande dakbeschot wordt schoongeveegd en voorzien van dakfolie.
- Er komen aan de voor- en kopzijde nieuwe goten en hemelwaterafvoeren. Aan de achterzijde worden deze, indien nodig, hersteld.
- Op het platte dak komt nieuwe dakbedekking.
- Het geveltimmerwerk aan de boeiboorden, goten en topgevels wordt hersteld en geschilderd.
- De zijwangen en boeiboorden van de dakkapellen worden vervangen.

Gevels
- Het voegwerk wordt, daar waar nodig, hersteld.
- Alle gevels worden voorzien van spouwmuurisolatie.
- De gevels worden gereinigd.
- De plint van het metselwerk wordt bijgekleurd.
- Het stucwerk van de aanbouwen aan de achterzijde wordt gereinigd, hersteld en geschilderd.

Kozijnen, deuren en ramen
- De kozijnen worden hersteld en daar waar nodig vernieuwd. Aan de voorkant blijven het houten kozijnen. Aan de achterzijde worden er (in basis) kunststof kozijnen geplaatst, voorzien van een raam. Deze draait naar binnen.
  Wilt u echt geen kunststof kozijnen aan de achterzijde? Dan knappen we de huidige houten kozijnen op en voorzien deze van HR++ glas en ventilatieroosters. Deze ramen krijgen geen kiepstand. Ze draaien naar buiten open.
- Eventuele rolluiken en zonwering haalt de aannemer weg. Ze worden opgeslagen en later teruggehangen.
- Alle kozijnen krijgen HR++ glas, behalve het bovenlicht van de voordeur.
- Per ruimte komt een ventilatierooster. In de woonkamer komt dit rooster aan de achterzijde.
- Het bestaande voordeurkozijn wordt opgeknapt. Houtrot wordt hersteld en er komt een vast bovenlicht. Er worden tochtprofielen en HR++ glas aangebracht en de brievenbus krijgt een tochtborstel. De voordeur wordt aan de buitenkant geschilderd. Er komt geen nieuw hang- en sluitwerk, omdat dit al eerder is vervangen en nog goed is.
- Uw achterdeur met kozijn wordt opgeknapt. Deze wordt tochtdicht, goed sluitend en geschilderd aan de buitenzijde. Het huidige hang- en sluitwerk wordt teruggeplaatst.
- De kozijnen van de dakkapellen worden vernieuwd. Aan de voorzijde in hout en aan de achterzijde in kunststof uitvoering, tenzij u kiest voor het opknappen van uw huidige houten kozijnen.
- Aan de voorzijde boven komt voor het raam een doorvalbeveiliging voor lage ramen.

Experimentblok Leliestraat 1 en 3
Om zichtbaar te maken hoe uw woning er aan de binnen- en buitenkant uit komt te zien (gevel, dak en kozijnen) maken we alvast een experimentblokje van Leliestraat 1 en 3. U krijgt bericht wanneer u de vernieuwde buitenkant kunt komen bekijken.

De berging
- De huidige betonnen berging wordt, daar waar nodig, hersteld. Lukt herstellen niet, dan wordt er een nieuwe houten berging geplaatst, eventueel samen met de buurwoning. De nieuwe berging heeft een oppervlakte van zo'n 5 – 6 m^2.

Om de werkzaamheden aan uw woning aan de buitenkant te kunnen doen, plaatsen we een steiger om uw woning / blok. U kunt uw woning dan via de voor- en achterdeur bereiken.

4.
Wat gaan we doen in de omgeving?

Ook de omgeving knappen we op

De woonomgeving

- De achterpaden worden schoongemaakt.
- De bestrating van de achterpaden wordt, daar waar nodig, hersteld.
- Daar waar geen verlichting of onvoldoende verlichting is, wordt deze aangebracht.
- Tuinmuren die liggen aan openbaar gebied worden, daar waar nodig, hersteld.

5. Keuzemogelijkheden die u niets extra kosten

U kunt ervoor kiezen om uw badkamer, toilet en keuken te laten vervangen als deze ouder zijn dan 18 jaar. Dat kost u niets. U kunt wand- en vloertegels en keukens kiezen uit verschillende keuzepakketten. Daarnaast kunt u tegen betaling kiezen voor extra opties.

Bij de warme opname (keukentafelgesprek) komen we bij u thuis om de verbouwing persoonlijk met u door te spreken. U hoort dan of uw woning in aanmerking komt voor het vervangen van uw badkamer, toilet en/of keuken of onderdelen daarvan.

Bij een nieuw toiletruimte krijgt u:

- Een nieuwe toiletpot met wasbakje (als dit past in de ruimte), kraan en toiletrolhouder.
- Nieuwe wandtegels tot 1.20 meter en nieuwe vloertegels.
- Nieuw stucwerk tot aan het plafond.

Bij een nieuwe badkamer krijgt u:

- Een nieuwe wastafel, mengkraan, planchet en spiegel (keuze uit vierkant of rond).
- Een nieuwe douchekop met douchestang.
- Nieuwe wandtegels tot aan het plafond.
- Nieuwe vloertegels, anti-slip.
- Indien nodig een nieuwe radiator.
- Een aansluiting voor een lamp boven het planchet.
- Een stopcontact naast de wastafel.
- Een nieuwe toilet, indien al aanwezig.

Bij een nieuwe keuken krijgt u:

- Een nieuw keukenblok met kastjes en blad (3 beneden- en 3 bovenkastjes) met handgrepen. De standaard hoogte is 94 cm. Wilt u een andere hoogte, dan kunt u dit aangeven.
- Nieuw wandtegelwerk met stucafwerking boven het aanrechtblok.
- In de kookhoek wandbetegeling.
- Een standaard keukenmengkraan.
- Een aansluitpunt voor elektrisch koken*, indien mogelijk en u dit wenst.
- 1 dubbel stopcontact boven het aanrechtblok en 1 stopcontact op de wand tegenover het aanrechtblok.
- Koof tegen plafond op de plek waar u zelf een afzuigkap kunt hangen. Dit gebeurt in overleg en is afhankelijk van de ruimte.
  Als er in de douche een 2e toilet komt wordt er een koof over de gehele breedte gemaakt. Deze wordt geschilderd opgeleverd.

* **Uitleg over elektrisch koken**
Wordt uw keuken vervangen? Dan kunt u ook overstappen op elektrisch koken. We trekken dan een stroomdraad vanuit de meterkast naar de keuken. De meterkast wordt hiervoor geschikt gemaakt en er komt een speciaal stopcontact voor een Perilex-stekker. Ook als u niet in aanmerking komt voor een nieuwe keuken, kunnen we samen met u onderzoeken of het mogelijk is een aansluitpunt voor elektrisch koken te maken (kosteloos). We bieden dit aan, omdat elektrisch koken duurzamer en veiliger is dan koken op gas.

Bent u 55+ en ouder of bent u jonger en heeft u een medische verklaring?

Dan kunt u gebruik maken van de regeling voor opplusvoorzieningen, zoals een verhoogd toilet in plaats van een standaard hoogte (één toilet per woning) of douchezitje. Er zit een maximaal bedrag aan. Dit bespreken we met u tijdens de warme opname. U kunt de regeling nalezen op de site van **'thuis** (opplusvoorzieningen).

6. Keuzemogelijkheden waarvoor u moet betalen

Tegen betaling kunt u kiezen voor extra opties

Alle prijzen van deze opties zijn inclusief montage en btw. Dit zijn eenmalige kosten die geen invloed hebben op uw huur. U betaalt de extra opties vooraf aan de aannemer.

	ALGEMEEN	OPMERKING		TOTAAL
A1	Extra dubbel wcd aangelegd d.m.v. opbouwgoot		€	-
A2	Openslaande tuindeuren incl. nieuwe cv-radiator tegen zijmuur	meerprijs t.o.v. standaard of € 19,50 p/m	€	3.500,00
A3	Raamhor per stuk - Collectieve prijs nog nader te bepalen		N.t.b.	
	BADKAMER BEWONERSOPTIES:	**TOTAAL VERKOOP INCL. BTW**		
B1	Eenhendel wastafelmengkraan	meerprijs t.o.v. standaard	€	22,00
B2	Thermostatische douchemengkraan	meerprijs t.o.v. standaard	€	124,00
B3	Glazen douchewand incl. steunbeugel		€	440,00
B3a	Glazen douchecabine met deur		€	910,00
B4	Extra toiletpot standaard hoogte - 39cm (bij vervanging)	stuksprijs of € 5,65 p/m	€	1.690,00
B4a	Extra toiletpot standaard hoogte - 39cm (bij bestaande badkamer)	stuksprijs of € 6,50 p/m	€	1.850,00
B5	Toiletpot +6cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	91,00
B6	Toiletpot +10cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	104,00
B7	Vrijhangend toilet i.p.v. standaard	meerprijs t.o.v. standaard	€	895,00
	TOILET BEWONERSOPTIES:	**TOTAAL VERKOOP INCL. BTW**		
T1	Toiletpot +6cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	91,00
T2	Toiletpot +10cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	104,00
T3	Vrijhangend toilet i.p.v. standaard	meerprijs t.o.v. standaard	€	895,00
	KEUKEN BEWONERSOPTIES:	**TOTAAL VERKOOP INCL. BTW**		
K1	Eenhendel keukenmengkraan hoge uitloop	meerprijs t.o.v. standaard	€	32,00
K2	Keukenblad verlenging per 10cm	prijs per 10cm	€	20,00
K3	Sparing in keukenblad t.b.v. inbouwkookplaat	excl. aansluiten kookplaat	€	38,00
K4	Steunwand t.b.v. ondersteuning keukenblad		€	55,00
K5	Aluminium hoeksteun t.b.v. ondersteuning keukenblad		€	15,00
K6	Extra bovenkast 50 of 60cm - standaard hoogte 78cm		€	170,00
K7	Hogere bovenkast 91cm t.o.v. standaard bovenkast 78cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	49,00
K8	Afzuigkapkast - 39cm klepkast		€	170,00
K9	Afzuigkapkast - 52cm draaideurtje		€	170,00
K10	Extra onderkast met lade 50 of 60cm		€	260,00
K11	Extra korvenkast met 3 laden - 13, 26 en 39cm		€	475,00
K12	Korvenkast met 3 laden i.p.v. onderkast - 13, 26 en 39cm	meerprijs t.o.v. standaard	€	243,00
K13	Passtrook naast onder- of bovenkast	tot 20cm breed	€	95,00
K14	Vaatwasmachineaansluiting keuken	mits tegelwerk vervangen	€	320,00
K15	Aanbrengen buitenkraantje	mits tegelwerk vervangen	€	300,00
K16	Aanbrengen van schrobput op bestaand riool (graafwerkzaamheden)		€	305,00
K17	Aanbrengen van buitenkraantje incl. schrobput (graafwerkzaamheden)	mits tegelwerk vervangen	€	555,00
K18	Aanbrengen spatwaterdichte dubbele wandcontactdoos buiten	naast achterdeur	€	60,00
K19	Elektrische kookplaat incl. Perilexstekker leveren en aanbrengen	Bosch PUE661BB2E	€	700,00
K20	Elektrische kookplaat incl. Perilexstekker leveren en aanbrengen	Etna T303ZT	€	580,00
K21	RVS schouwafzuigkap leveren en aanbrengen	Etna AB160RVS	€	470,00
K22	RVS onderbouwafzuigkap leveren en aanbrengen	Atag WO6111 BM	€	385,00
K23	Extra tegelwerk per m^2	meerprijs t.o.v. stucwerk	€	63,00

- Kiest u voor een tweede toilet in de badkamer (als de badkamer vernieuwd wordt), dan kan deze in uw maandelijkse huurprijs verrekend worden (+ € 5,65).
- Kiest u voor een tweede toilet terwijl uw badkamer niet wordt verbouwd, dan betaalt u een huurverhoging van € 6,50 per maand. Of dit mogelijk is bekijken we samen tijdens de warme opname.
- Kiest u voor tuindeuren aan de achterkant van uw woonkamer, dan betaalt u een huurverhoging van € 19,50 per maand. Uitvoering is naar keuze in hout of kunststof. Ter plekke kijken we of deze in uw woning geplaatst kunnen worden.

7.
Huurverhoging

Huurverhoging per maand

Voor een deel van de energiebesparende maatregelen wordt een huurverhoging gevraagd van € 16,27 per maand. Van te voren is berekend hoeveel energie gemiddeld bespaard gaat worden. De gevraagde huurverhoging is een deel van de gemiddeld te verwachten energiebesparing.
Dit zou zomaar kunnen betekenen dat de totale woonlasten bij de meeste mensen lager worden ten opzichte van wat men nu betaalt. Deze huurverhoging gaat in per de 1e van de maand na oplevering van uw woning. Misschien komt u in aanmerking voor een (hoger bedrag aan) huurtoeslag? U kunt zelf een proefberekening maken op de site van de Belastingdienst (toeslagen > huurtoeslag > proefberekening).

8.
Hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd?

‘Treintjes’

Er wordt gewerkt aan zowel de buiten- als de binnenkant van uw woning. Het zijn als het ware twee treintjes (bouwstromen). Eerst het treintje voor de buitenkant. Dan volgt het treintje voor de binnenkant. De werkzaamheden aan de kozijnen horen bij de binnenkant. Deze worden uitgevoerd voordat er binnen met de andere werkzaamheden wordt begonnen.

9.
Wat kunt u verwachten?

De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning duren ongeveer 5 werkdagen. De werkzaamheden in de woning ongeveer 10 werkdagen. Dit is afhankelijk van wat er precies bij u moet gebeuren. U kunt tijdens de werkzaamheden in uw huis blijven wonen.

De werkzaamheden betekenen ongemak, stof, rommel en een inbreuk op uw privacy. Tijdens de werkzaamheden zijn er werklieden in en aan uw woning aan het werk. Op de eerste dagen geeft het slopen en weghakken stof en geluidsoverlast. Er komt bouwverkeer in de buurt. Er wordt meer geparkeerd en er staan containers op sommige parkeerplaatsen. Dat is helaas niet te voorkomen. Gelukkig is dit tijdelijk.

Wat betekent het nog meer?

- Werknemers in en rondom uw woning; verminderde privacy.
- De werknemers beginnen op tijd (7.30 uur) en stoppen rond 16.15 uur.
- Steigers rondom uw woning.
- Stof en lawaai.
- Door u te verplaatsen meubels, gordijnen en spullen.
- Door u uit te ruimen keuken, toilet en/of douche en opbergruimte.
- Overlast voor uw huisdieren.
- Verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen, als dat nodig is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Verminderd wooncomfort bij verbouwing aan douche, keuken en toilet.

10.
Wat doen wij?

Bewonersbegeleiding
Om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen is Silvia van Opstal aan dit project toegevoegd. U kunt voor al uw vragen of zorgen bij haar terecht. Silvia is van maandag tot en met donderdag bereikbaar tussen 8.00 uur en 16.30 uur via telefoon-nummer 06 15430048 of e-mail silviavanopstal@caspardehaan.nl.

Rustwoning
Bloemenplein 1 is de rustwoning waar u zich tijdens het onderhoud kunt terugtrekken. Deze woning is gestoffeerd en gemeubileerd. Er is internet, televisie en gelegenheid om koffie en thee te zetten. U kunt hier ook douchen, koken, studeren of gebruik maken van het toilet. Er staat ook een wasmachine en droger.

De klussenkaart
Om u te ondersteunen krijgt u een zogenoemde klussenkaart. U kunt 4 uur (of 8 halve uren) gratis gebruik maken van de helpende hand van Ruud Kremers. De klussen waar u hem voor kunt vragen moeten gerelateerd zijn aan het onderhoud. U kunt de waarde van de klussenkaart (€ 200,-) ook inwisselen tegen bepaalde opties.

En verder
- De werklieden gedragen zich als “gast” in uw woning.
- De werklieden dekken de vloeren af, in en naar de ruimten waar gewerkt wordt.
- Aan het eind van de werkdag is uw woning dicht.
- Aan het eind van de werkdag werkt de cv-installatie.
- De werklieden vegen aan het eind van de werkdag de vloeren schoon.
- Er is tijdens het onderhoud altijd één watertappunt aanwezig in de woning.
- We proberen de tijd dat we in uw woning bezig zijn zo kort mogelijk te houden.
- Ziet u om gezondheidsredenen op tegen de werkzaamheden? Bespreek dit dan bij de warme opname of meld dit al eerder bij Silvia van Opstal.
- U krijgt tijdelijk een noodtoilet als uw toilet wordt verbouwd. Deze wordt door ons geleverd, geleegd en schoongemaakt.
- U kunt, om uw spullen af te schermen, gratis afdekfolie afhalen bij Jasmijnstraat 13.
- U ontvangt een ongeriefsvergoeding. Zie pagina 14.
- U krijgt tijdelijk een kookplaat als uw keuken wordt verbouwd. U kunt er ook voor kiezen te gaan koken op de adressen Bloemenplein 1 of Leliestraat 1.
- Silvia is in de buurt om u met raad en daad te begeleiden.

Het zal af en toe behelpen zijn. Tijdens en na de werkzaamheden moet u rekening houden met extra schoonmaakwerk.

Voordat we starten komt er een opruimactie
U kunt uw overtollige huisraad en grof huisvuil kwijt in afvalcontainers die we ter beschikking stellen. We delen hiervoor het gebied in 3 stukken en organiseren in totaal 3 opruimdagen. Afhankelijk van de routing hoort u wanneer u aan de beurt bent. U ontvangt tijdig een aankondiging, zodat u op tijd kunt beginnen met opruimen.

11.
Wat vragen we van u?

Om alles goed te laten verlopen hebben we uw hulp nodig

Voordat het werk begint moet u zelf dingen doen. Wat dit precies is hoort u tijdens de warme opname. Wij vragen u bijvoorbeeld om uw gordijnen eraf te halen of uw meubels tijdelijk aan de kant te zetten als het kozijn vervangen wordt. De aannemer dekt die hoek af met afdekfolie. We vragen u dit, zodat de kans op schade aan uw spullen heel klein is. Ruim kostbare spullen goed op of geef ze tijdelijk aan iemand mee.

Pak op tijd uw spullen in

De aannemer heeft werkruimte nodig in uw woning. Als er gewerkt wordt aan de kozijnen, dan wordt u gevraagd uw meubels zo'n 1,5 meter van de wand te zetten. Krijgt u een nieuwe douche, keuken of toilet, dan vragen wij u deze ruimte leeg te maken. Ook de opbergruimte achter de badkamer moet leeg zijn, omdat de vloer wordt versterkt en de unit van het ventilatiesysteem hier komt.

De aannemer heeft ook buiten werkruimte nodig

De aannemer moet werken aan gevel, kozijnen en dak. Er wordt een steiger geplaatst. Daarom heeft hij werkruimte rondom de gevel nodig. Dit kan betekenen dat u iets moet verwijderen voor aanvang van de werkzaamheden.

Kunt u niet thuis zijn tijdens het onderhoud?

Zorg dan dat er iemand namens u aanwezig is. Lukt dit ook niet, dan kunt u aan de aannemer een sleutel afgeven. Hiervoor maken we een sleutelverklaring.

Houdt u rekening met uw huisdieren?

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om het ongemak voor uw huisdier te beperken. Soms is het beter als uw huisdier tijdens de werkzaamheden ergens anders verblijft.

De planning kunnen we nu nog niet definitief maken. Dit kan pas als we (een deel van) de warme opnames gedaan hebben. Pas dan hebben we inzicht in wat er precies per woning moet gaan gebeuren en hoeveel tijd dit kost.

12. Communicatie

We organiseren voorlichtings-avonden

Wij informeren u op verschillende manieren:

Nieuwsbrieven
We houden u op de hoogte via nieuws-brieven. Er zijn 2 nieuwsbrieven:
- Een nieuwsbrief die gericht is op het onderhoud van De Straten.
- Een nieuwsbrief die gericht is op de Bloemenbuurt Noord, inclusief het Bloe-menplein en Leostraat.

Renovatieplanner
Het hele proces kunt u volgen via de renovatieplanner. Meer informatie hierover krijgt u tijdens de voorlichtingsavond.

We houden u op de hoogte door regelmatig nieuws te versturen. U kunt zelf aangeven of u nieuws liever via de post, e-mail, SMS of app ontvangt. U krijgt een renovatiekalender waarop per dag aangegeven staat wat er gaat gebeuren en wat u kunt verwachten. Tijdens het onderhoud kunt u met smileys aangeven of u tevreden bent. Deze zet u voor uw raam.
Is het negatief dan kunnen we hier direct op inspelen. Ook bellen we u na ongeveer 5 werkdagen met de vraag hoe het gaat. De uitvoerder loopt tijdens de uitvoering ook dagelijks binnen. Zo blijven we volgen of de werkzaamheden goed verlopen.
Na oplevering van uw woning (dit gebeurt samen met u) kunt u op een enquête aangeven hoe het onderhoud is verlopen.

Voorlichtingsavonden
We organiseren voorlichtingsavonden. We vertellen u dan meer over het groot onderhoud en wat u de komende tijd kunt verwachten. We laten filmpjes zien met uitleg over de werkwijze.
U krijgt gelegenheid vragen te stellen over het algemene onderhoudsplan.

De voorlichtingsavonden zijn op:
- woensdag 29 mei
- maandag 3 juni
- woensdag 5 juni

U heeft hiervoor een uitnodiging ontvangen.

We komen bij u langs voor een ‘warme opname’
We proberen aan het eind van de informatie-bijeenkomst een afspraak hiervoor in te plannen. Lukt dit niet dan belt Silvia u. Dan nemen we de bijzonderheden met u door, zowel technisch als persoonlijk. Ook kijken we of uw woning in aanmerking komt voor het vervangen van de keuken, badkamer en toilet. En misschien moeten we, gezien uw omstandigheden, maatwerk toepassen.

- U krijgt uitleg over wat er bij u gaat gebeuren, hoe we dat doen, welke over-last u kunt verwachten en globaal hoort u wanneer we komen voor het buiten- en binnenonderhoud. U ontvangt later een renovatieplanner waarop dit concreet aangegeven wordt.
- We bespreken uw persoonlijke situatie en het effect dat het onderhoud op u heeft.
- We geven aan welke voorbereidingen u zelf moet doen.
- Wat gebeurt er met door u zelf aangebrachte veranderingen (ZAV’s)?
- Wat doen we om u te helpen en te ontzorgen?
- We leggen vast of er al bestaande scha-des aan woning, inboedel of stoffering zijn.
- We spreken af hoe we met elkaar contact houden.

Na de warme opname geeft u uw keuze door aan de aannemer
Wij willen dan van u weten:
- Welke kleur tegels, aanrechtblad en keukenkastjes u graag wilt (indien aan de orde).
- Of u kiest voor extra opties.

Gemaakte afspraken leggen we digitaal en/of op papier vast. U wordt gevraagd te tekenen en krijgt een kopie van het formulier. Natuurlijk kunt u een familielid of kennis vragen bij het gesprek aanwezig te zijn.

Voor aanvang komt de uitvoerder bij u op bezoek

Enkele weken voordat bij u het onderhoud begint komt de uitvoerder nogmaals bij u op bezoek. Hij neemt de planning met u door en maakt een afspraak voor het afdekken van uw woning. U hoort dan de definitieve datum waarop ze bij u beginnen. Hij bespreekt met u of er nog onduidelijkheden of vragen zijn.

Draagvlakmeting - uw toestemming voor de werkzaamheden

Voordat we beginnen vragen we of u akkoord gaat met de verplichte werkzaamheden. U kunt dit op verschillende momenten aangeven:

- In de modelwoning, na de voorlichtingsavonden.
- Tijdens een persoonlijk contact.
- Bij voorkeur vóór de warme opname.

Weet u het al eerder? Vul de meegestuurde akkoordverklaring in en stuur hem in de portvrije envelop terug naar 'thuis of geef hem af bij de aannemerswoning op Jasmijnstraat 13. Als 70% van de bewoners instemt met dit onderhoudsplan kunnen we beginnen. Iedereen moet dan mee doen met de verplichte werkzaamheden.

Oplevering

Als de werkzaamheden klaar zijn, komen we kijken of alles goed is gegaan. Dit doen we tijdens de oplevering. Hiervoor maken we een afspraak. We kijken dan samen met u of de werkzaamheden netjes en goed zijn uitgevoerd. Is dit niet het geval, dan lossen we de fout binnen 5 werkdagen op. Mocht dat niet lukken, dan maken we op een later moment een afspraak met u.

Het nieuwe gebruik van uw woning vraagt om uitleg

Nadat uw woning opgeleverd is, krijgt u een woninghandleiding.

Als alles klaar is krijgt u een vergoeding van ons

U ontvangt een bedrag, afhankelijk van wat bij u uitgevoerd is. Voor badkamer, toilet en keuken geldt dat de hele ruimte verbouwd moet zijn. De regeling is bedoeld als tegemoetkoming voor tijdelijke overlast, verminderd woongenot en kleine posten van herstelwerkzaamheden. Extra onkosten vergoeden we niet. Denk hierbij aan het opnemen van vrije dagen, extra poetsen of het kopen van verf. Heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen we de vergoeding met de huurachterstand.

Dit zijn de standaard vergoedingen van **'thuis**:

• Vernieuwen dak	€ 150,-
• Vernieuwen kozijnen	€ 150,-
• Toiletruimte	€ 40,-
• Badkamer	€ 115,-
• Keuken	€ 115,-
• Vervangen houten vloer*	€ 230,-
• Overstappen op elektrisch koken**	€ 55,-

U ontvangt een bedrag, afhankelijk van wat er bij u uitgevoerd is.

* **Onveilige vloer op begane grond?**
Heeft uw woning nog een houten vloer op de begane grond die vervangen moet worden omdat deze slecht is? Dan maken wij met u een aparte afspraak om zaken goed voor en met u te regelen. U ontvangt dan een vergoeding die passend is voor uw situatie.

** **Overstappen op elektrisch koken?**
'thuis biedt u de gelegenheid om over te stappen op elektrisch koken. U krijgt dan een extra vergoeding van € 55,- voor het eventueel aanschaffen van een nieuwe pannenset.

In overleg kunnen we bepaalde zaken faciliteren

- Wilt u tijdens het onderhoud samen eten met de bewoners van wie de woning ook verbouwd wordt? Dan zorgen wij dat er kookgelegenheid, pannen en een beschikbare ruimte is.
- Wilt u leren omgaan met de onderhouds-app? Dan organiseren we een workshop.

13.
Wat te doen bij schade?

meld schade
binnen
1 werkdag

U en wij hebben alle voorzorgsmaatregelen genomen en toch is er schade door de aannemer ontstaan. Neem dan binnen 1 werkdag contact op met Silvia van Opstal of de uitvoerder.
Wacht u langer met het melden, dan is de oorzaak moeilijker te achterhalen. We kunnen de aannemer dan niet meer aansprakelijk stellen voor de schade.
Na uw melding komt de uitvoerder binnen twee werkdagen bij u langs om de schade te bekijken.

Hij vult samen met u een schadeformulier in. U en **'thuis** krijgen hiervan een kopie. De schade wordt, als het mogelijk is, meteen opgelost. We raden u aan om de schade ook meteen te melden bij uw inboedelverzekering.
De aannemer is namelijk niet altijd verantwoordelijk voor de schade. Als u te lang wacht met melden, betaalt uw verzekering de schade misschien niet meer. Controleer daarom of uw eigen inboedelverzekering in orde is.

14.
De routing

Hieronder ziet u waar de werkzaamheden starten en via welke route de werkzaamheden, als een treintje, door De Straten gaan. Dit geldt voor zowel de buitenkant als de binnenkant.

15. Contact

Een goede voorbereiding is belangrijk. Dat helpt om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe wij u informeren, hoe wij u ondersteunen en welke contactmomenten er zijn.

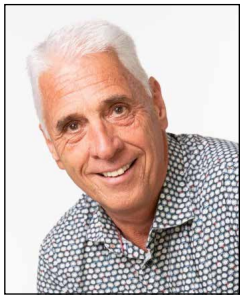
Contactpersonen

Silvia van Opstal
U kunt voor al uw vragen of zorgen bij Silvia van Opstal terecht. Zij is van maandag t/m donderdag in de directiewoning Jasmijnstraat 13. Zij is bereikbaar tussen 8.00 uur en 16.30 uur via telefoonnummer 06 15430048 of e-mail silviavanopstal@caspardehaan.nl.

Ruud Kremers
Ruud Kremers kunt u vragen voor wat klusjes die te maken hebben met het onderhoud.

Marc de Laat

U kunt voor technische vragen of opmerkingen terecht bij de uitvoerder Marc de Laat. Ook hij zit in de directiewoning Jasmijnstraat 13. Marc is bereikbaar op telefoonnummer 040 25 01 999



Jan van Hemert
Wilt u een afspraak met iemand van **'thuis**, dan kan dat natuurlijk ook. U kunt hiervoor terecht bij Jan van Hemert (sociaal beheerder), telefoonnummer 040 24 99 933 of j.vanhemert@mijn-thuis.nl.

Spreekuren

- Het spreekuur van **'thuis** (voor heel Bloemenbuurt Noord) is op maandag van 10.00 tot 12.00 uur in Leliestraat 1.
- Tijdens de uitvoering (start na de bouwvak 2019) houdt Silvia elke woensdag van 10.30 tot 12.30 uur spreekuur in de directiewoning Jasmijnstraat 13. U kunt ook met haar bespreken of zij naar u toe komt.

Wij doen er alles aan om het onderhoud zo prettig mogelijk te laten verlopen. Wij realiseren ons dat wij veel van u vragen, dus ondersteunen we daar waar dat nodig is. Bedankt alvast voor uw medewerking!

'thuis en Caspar de Haan

caspar de haan

'thuis

Uw woning knappen we op. Door het tekenen van deze akkoordverklaring stemt u in met de verplichte werkzaamheden tegen een huurverhoging van € 16,27.

AKKOORDVERKLARING
voor het groot onderhoud De Straten in Bloemenbuurt Noord

Naam ……

Adres ……

We gaan onderstaande verplichte werkzaamheden uitvoeren:

- Vernieuwen, aanbrengen c.q. herstellen dakpannen. Herstel platdakbedekking. Herstellen c.q. isoleren van zoldervloer.
- Vervangen c.q. herstellen kozijnen, buitendeuren en dakkapellen.
- Vervangen van buitenbeglazing door HR++ glas, met in elke ruimte een ventilatierooster.
- Opknappen, na-isoleren en reinigen van gevels.
- Aanbrengen van mechanische ventilatie.
- Controleren en, indien nodig, herstellen van installaties.

De huurverhoging hiervoor is € 16,27 per maand.

O Ik ga akkoord met de uitvoering en de bijpassende huurverhoging van deze werkzaamheden.

Datum ……

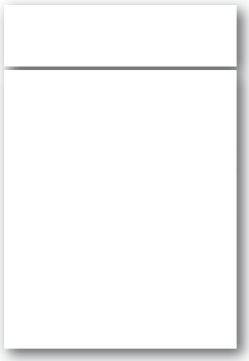
Handtekening ……

mijn-thuis.nl

Voorbeeld akkoordverklaring

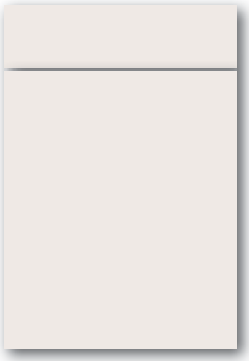
16. Keuzemogelijkheden tegels in toilet, badkamer en keuken

Tegelkeuzepakketten keuken



☐
Model: Elba wit

Plintkleur: zwart

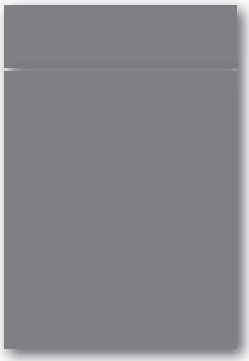


☐
Model: Elba schelp

Plintkleur: zwart

☐
Model: Elba klei

Plintkleur: zwart



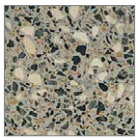
☐
Model: Elba basalt

Plintkleur: zwart

Greenpanel® werkbladen:

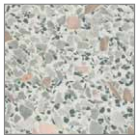
☐ F 7919 TC

☐ F 8340 MP



☐ F 7646 TC

☐ F 7920 TC

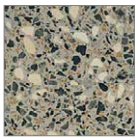


☐ MK 432 C

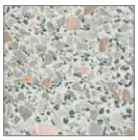
☐ R 5151 TR

☐ F 7919 TC

☐ F 8340 MP



☐ F 7646 TC



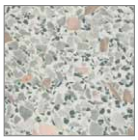
☐ MK 432 C

☐ R 5151 TR

☐ F 7919 TC

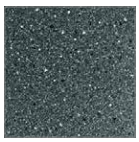
☐ F 8340 MP

☐ F 7646 TC



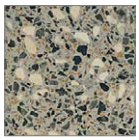
☐ MK 432 C

☐ R 5151 TR



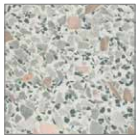
☐ F 7919 TC

☐ F 8340 MP



☐ F 7646 TC

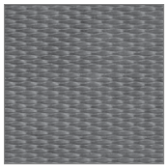
☐ F 7920 TC



☐ MK 432 C

☐ R 5151 TR

RVS werkblad:



☐ RVS wafel

Spoelbak:

☐ Spoelbak - Splash 100

☐
Model: Elba olm

Plintkleur: zwart

☐ F 7919 TC ☐ F 8340 MP

☐ F 7646 TC ☐ MK 432 C

☐
Model: Elba grafiet naaldhout

Plintkleur: zwart

☐ F 7919 TC ☐ F 8340 MP

☐ F 7646 TC ☐ MK 432 C

☐
Model: Elba gewassen eiken

Plintkleur: zwart

☐ F 7919 TC ☐ F 8340 MP

☐ F 7646 TC ☐ MK 432 C

☐
Model: Elba warm eiken

Plintkleur: zwart

☐ F 7919 TC ☐ F 8340 MP

☐ F 7646 TC ☐ MK 432 C

Keuzemogelijkheden grepen:

☐ **401**
metaal
mat nikkel kleurig

☐ **402**
metaal
mat nikkel kleurig

☐ **521**
metaal
mat nikkel kleurig

☐ **410**
metaal
RVS

☐ **271**
metaal
nikkel kleurig

☐ **644**
metaal
RVS look

Plaatsing van de grepen geschiedt standaard horizontaal.

Tegelkeuzepakketten badkamer / toilet

Wandtegel geglazuurd 15 x 20 cm (glanzend) met optioneel bijpassende accenttegel in combinatie met vloertegel (VV) voor toilet en badkamer met in douchehoek antislip vloertegel (RM) 15 x 15 cm ongeglazuurd (mat) inclusief douchebak(hoek)tegels (niet afgebeeld).

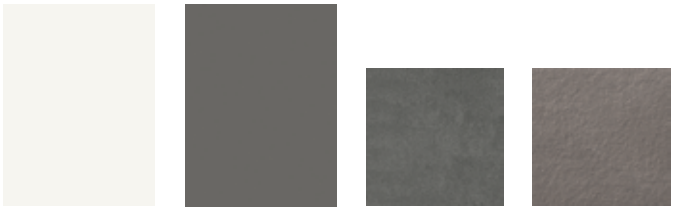
Keuzepakket 1 ☐ badkamer ☐ toilet

0490L 1520 wandtegel wit
16870L 1520 accenttegel grijs
225VV 1515 vloertegel licht koel grijs
225RM 1515 vloertegel licht koel grijs

Keuzepakket 2 ☐ badkamer ☐ toilet

0490L 1520 wandtegel wit
16890L 1520 accenttegel donkergrijs
226VV 1515 vloertegel midden koel grijs
226RM 1515 vloertegel midden koel grijs

Keuzepakket 3 ☐ badkamer ☐ toilet



0490L 1520 wandtegel wit
17050L 1520 accenttegel licht antraciet
216VV 1515 vloertegel antraciet
216RM 1515 vloertegel antraciet

Keuzepakket 4 ☐ badkamer ☐ toilet

0497L 1520 wandtegel roomwit
17060L 1520 accenttegel beige
266VV 1515 vloertegel lichtbeige
266RM 1515 vloertegel lichtbeige

Keuzepakket 5 ☐ badkamer ☐ toilet

0497L 1520 wandtegel roomwit
17070L 1520 accenttegel grijsbruin
264VV 1515 vloertegel grijsbruin
264RM 1515 vloertegel grijsbruin

Keuzepakket 6 ☐ badkamer ☐ toilet

0497L 1520 wandtegel roomwit
13740L 1520 accenttegel midden warm grijs
204VV 1515 vloertegel agaatgrijs
204RM 1515 vloertegel agaatgrijs

17.
Schrijf uw vragen alvast op

Heeft u vragen? Noteer ze dan hieronder. Dan vergeet u ze niet.

Schrijf de vragen die u heeft hieronder alvast op. Dan vergeet u ze niet.

Schrijf de vragen die u heeft hieronder alvast op. Dan vergeet u ze niet.

Bezoekadres
Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres
Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999