

# Renovatiebrochure

Adelaarplein en Fazantstraat, 49 woningen

Juni

2023



# Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Voorwoord                                  | 3  |
| 1. Het plan voor de woningen               | 4  |
| 2. Werk aan de buitenzijde van woningen    | 6  |
| 3. Werk aan de binnenzijde van de woningen | 8  |
| 4. Wat zijn de financiële gevolgen voor u  | 14 |
| 5. Planning en route                       | 15 |
| 6. Doet u mee?                             | 16 |
| 7. Wat spreken we af?                      | 17 |
| 8. Contactgegevens                         | 21 |
| 9. Tenslotte                               | 22 |



Wij gaan voor u aan het werk om uw woning warmer en comfortabeler te maken. In de afgelopen periode heeft Talen Vastgoedonderhoud namens Woonpartners enkele woningen bezocht. Deze woningen zijn technisch bekeken. Daarnaast hebben we tijdens de bewonersbijeenkomst in juni 2021 gevraagd wat u belangrijk vindt voor het onderhoud van uw woning. Het merendeel van de bewoners gaf destijds aan dat de intercom beter kan, de schuiframen vervangen mogen worden en de isolatie van de woning beter kan. Daarnaast hebben een aantal bewoners aangegeven dat hun badkamer/toilet en keuken verbeterd zou mogen worden.

## Wat pakken we voor u aan?

De bovengenoemde punten pakken we graag voor u aan. Wij gaan het comfort van uw woning verbeteren en deze meteen energiezuiniger maken, door het verbeteren van de isolatie. We vervangen de aluminium schuiframen (door een kozijn met beter isolerend glas HR++) en we isoleren de gevels, de vloer van de benedenwoningen en het dak. Uw woning krijgt hierdoor een heerlijke warme jas. Ook gaan we uw woning beter ventileren. De ventilatie voeren we uit met een warmte terugwin (WTW) systeem. Dit systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgezogen lucht gebruikt wordt voor het opwarmen van de vers binnenkomende ventilatielucht. Dit levert een energiebesparing op. In dit renovatievoorstel geven wij een zo goed mogelijk beeld van het werk in en aan uw woning.

## 70% akkoord

Om de renovatie uit te kunnen voeren, hebben wij uw instemming nodig. Minimaal 70% van de huishoudens moet akkoord geven op het renovatievoorstel. U krijgt een betere woning met meer wooncomfort.

In deze brochure leest u de voorgestelde maatregelen voor uw woning. Wij vertellen wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten als voorbereiding op het werk. We gaan hakken en breken. Dit geeft overlast. Wij vinden het belangrijk dat u dat ook weet. Zo weet u wat u kunt verwachten en waar u "ja" tegen zegt.

Dit renovatievoorstel geldt voor de 49 woningen aan:

- Adelaarplein 1a t/m 69
- Fazantstraat 22 t/m 48.

## Modelwoning

Wij hebben een modelwoning ingericht. In de modelwoning kunt u de voorgestelde maatregelen zien. De modelwoning ligt aan het Adelaarplein 57. U ontvangt bij dit renovatievoorstel een uitnodiging om hier te komen kijken.

De stappen in het kort

- U ontvangt dit renovatievoorstel.
- U wordt uitgenodigd om de modelwoning te bekijken.
- Tijdens uw bezoek in de modelwoning kunt u vragen stellen over de renovatie van uw woning. Schrijft u deze van tevoren gerust op, zodat u ze niet vergeet.
- Heeft u nog meer vragen of wilt u graag dat wij bij u langskomen, dan maken we hier graag een afspraak voor.
- Bent u niet in staat om de modelwoning te bezoeken? Dan maken we een afspraak en komen bij u langs.
- Zijn uw vragen beantwoord? Dan kunt u de akkoordverklaring invullen, die is bijgevoegd in de bijlage bij dit renovatievoorstel.
- De akkoordverklaring kunt u in de brievenbus doen van Adelaarplein 57.

## Achterin vindt u de namen en telefoonnummers van de contactpersonen.

Wij hopen dat u met deze brochure een duidelijk beeld krijgt van de plannen voor uw woning.

*Woonpartners en Talen Vastgoedonderhoud*

# 1. Het plan voor de woningen

Uw woning is in 1964 gebouwd. In de loop van de tijd zijn de woningen aangepast. Nu is er onderhoud nodig. Het onderhoud is nodig om de komende jaren prettig te kunnen blijven wonen in uw woning. Na de renovatie krijgt u een woning waarin u prettiger en comfortabeler kunt wonen. De woningen gaan van gemiddeld Energielabel C naar Energielabel A. Wanneer we uw woning beter isoleren is het nodig om beter te ventileren. Daarom plaatsen we een ventilatiesysteem in uw woning. Om energie te besparen hebben we gekozen voor een warmte terugwin systeem.

In onderstaande tabel kunt u lezen voor welke onderdelen wij uw toestemming vragen en voor welke onderdelen niet. De onderdelen waar wij uw toestemming niet voor nodig hebben, vallen onder het noodzakelijk onderhoud van uw woning. Deze zullen we hoe dan ook uitvoeren.

Ook wanneer meer dan 30% van de bewoners niet akkoord gaat met de renovatieonderdelen waarvoor toestemming van de bewoners nodig is.

| Werkzaamheden   | Noodzakelijk onderhoud | Werkzaamheden waarvoor we uw akkoord vragen |
|---|------------------------|---|
| Vervangen schuiframen door nieuwe kozijnen met HR++ glas (Deze vervangen we voor een kozijn met een draai/kiepraam) |                        | x   |
| Vervangen kozijn in trappenhuis (indeling wijzigt niet)   | x                      |   |
| Vernieuwen dak (dit doen we alleen in combinatie met de aan te brengen isolatie) en regenpijpen.                    | x                      |   |
| Isolerende maatregelen (spouw, dak, vloer en bergingen waar woningen aan grenzen)                                   |                        | x   |
| Reinigen en vochtwerend maken van de gevels   | x                      |   |
| Vervangen verlichting in het trappenhuis door ledverlichting  |                        | x   |
| Plaatsen extra stopcontacten in uw eigen berging en de algemene berging   |                        | x   |
| Aanbrengen ventilatiesysteem met warmte terugwin (WTW-installatie)  |                        | x   |
| Vervangen hekwerk balkons   | x                      |   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Vervangen intercom (uitbreiden met videofoon)                                       |   | x   |
| Vervangen postkasten  | x |   |
| Vervangen en uitbreiden groepenkast elektra (in de meterkast)                       | x |   |
| Verbeteren brandveiligheid  | x |   |
| Schilderwerkzaamheden en houtrotherstel   | x | x<br>Alleen voor de kleurwijziging van de kozijnen van groen naar wit vragen wij uw akkoord. Het schilderwerk zelf valt onder het noodzakelijk onderhoud. |
| Waar nodig herstel voegwerk, herstel betonnen delen en coaten balkonvloeren         | x |   |
| Vervangen voordeur woning   | x |   |
| Saneren asbest panelen en saneren asbest in de kruipruimte onder de benedenwoningen | x |   |
| Vernieuwen badkamer, keuken en toilet   |   | Individuele keuze van de bewoner (indien deze aan vervanging toe is)  |



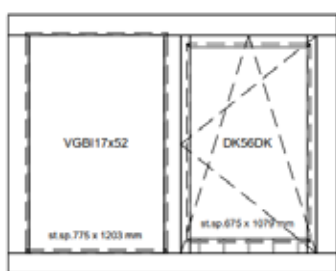
## 2. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning

### Vervangen van de schuiframen

We vervangen de aluminium schuiframen door een houten kozijn met een draaikiepraam. Het glas uit de oude kozijnen laten we hergebruiken om nieuw glas van te maken. Op deze manier dragen we bij aan het recyclen (hergebruiken) van materialen.



Huidige schuifraam



Tekening nieuw kozijn. Deel vast glas met een draai-/kiepraam

### Vervangen hekwerken balkons

De hekwerken van de balkons zijn aan vervanging toe. We vervangen deze voor vergelijkbare hekwerken.



### Reinigen en vochtwerend maken gevels (hydrofoberen)

We reinigen het metselwerk en maken de gevels vochtwerend.

### Herstel voegwerk

Waar nodig herstellen we het voegwerk van de gemetselde buitenmuren

### Betonreparatie balkons en betonnen balk in de gevel

De balkons krijgen een nieuwe coating. De betonnen delen van de balkons en de betonnen balk in de gevel herstellen we.



### Schilderen en herstel houtrot kozijnen aan de buitenzijde

Waar nodig herstellen we het houtwerk van de buitenkozijnen, ramen en deuren. Daarna schilderen we deze aan de buitenzijde. Het schilderwerk van de draaiende delen van de woningen voeren we uit in de bestaande kleuren. Het schilderwerk van de kozijnen van de woningen voeren we uit in de kleur wit. De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren van de algemene ruimten blijven zoals bestaand.

### Vervangen voordeuren

Uw woning krijgt een nieuwe voordeur. De indeling van deze deur ziet er hetzelfde uit als uw huidige voordeur met ondoorzichtig glas.

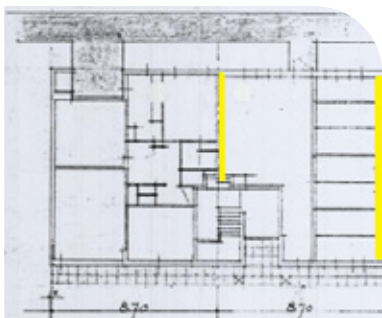
### Vervangen dakbedekking op het platte dak inclusief aanbrengen isolatie

We vervangen de dakbedekking. Op het dak brengen we isolerende beplating aan. Hierover heen komt de nieuwe bitumineuze dakbedekking. In de nieuw aan te brengen dakbedekking brengen we de voorbereiding aan voor het plaatsen van zonnepanelen.

De zonnepanelen worden op een later moment via Woonpartners aangeboden tegen een bedrag per maand per zonnepaneel (dit bedrag verrekenen we in de servicekosten). U kunt dan zelf kiezen of u zonnepanelen voor uw woning laat plaatsen.

## Isoleren spouwmuren en wanden en plafond berging

We vullen de spouw bij met isolatie. Bij de benedenwoningen die aan de bergingen grenzen isoleren we de achterwanden van de individuele bergingen (met kant en klare isolatieplaten). Zodat de aangrenzende benedenwoning minder last heeft van de koude uit de bergingen. De te isoleren wanden in de bergingen zijn op onderstaand plaatje geel gearceerd.



Ook isoleren we de plafonds van de bergingen (hierover meer onder het volgende kopje, isoleren vloer)

## Isoleren vloer (begane grond woningen en de woningen boven de bergingen)

Voor de isolatie van de vloer van de woningen op de begane grond brengen we in de kruipruimte onder de woning isolatie aan. Enkele bovenwoningen liggen boven de bergingen. We isoleren de plafonds van de bergingen. Zodat ook de vloeren van de woningen boven de bergingen beter geïsoleerd zijn.

## Vervangen postkasten

We vervangen de postkasten door nieuwe postkasten.



*Dit is een voorbeeld van de nieuwe postkasten. De rode kleur van het paneel is niet zoals we dit toepassen. Het paneel achter de brievenbussen wordt donkergroen, net als de kleur van het kozijn.*

## Vervangen regenpijpen

We vervangen de regenpijpen. De uitstraling van de regenpijpen blijft zoals deze nu is (metaal aan de onderzijde met daarin een kunststof regenpijp).

## Reinigen beglazing buitenzijde

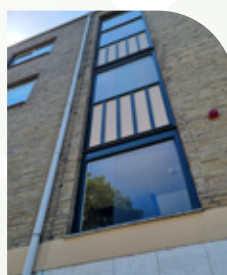
De beglazing aan de buitenzijde van de woning wordt gereinigd nadat het werk is afgerond.

## Vervangen asbesthoudende panelen

De panelen die aan de voorzijde in het kozijn van de entree zitten bevatten asbest. Deze verwijderen we. Omdat het hele kozijn slecht is vervangen we het complete kozijn. De indeling van het kozijn blijft zoals bestaand.

Ook de panelen in de kozijnen bij de balkons zijn asbesthoudend. Deze panelen verwijderen we. De sanering van het asbest voeren we volgens de wettelijk voorschriften uit.

Achter de nieuwe panelen brengen we isolatie aan.



### 3. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

#### We plaatsen een ventilatiesysteem (met warmteterugwinning) in uw woning

We brengen een ventilatiesysteem in uw woning aan. Het is een warmte terugwin systeem of ook wel balansventilatie genoemd. Hieronder kunt u meer lezen over dit systeem.

#### Ventileren met een warmte terugwin systeem

Vroeger bouwde men huizen waarin bij de muur, de vloer en de aansluiting van het dak op de gevel allerlei kieren en naden zaten. Via deze kieren en naden stroomde lucht van binnen naar buiten en andersom. Daardoor was er (niet zelf regelbare) ventilatie in de woningen. Doordat we de woningen extra isoleren en we de kieren en naden zoveel mogelijk dicht maken, neemt de luchtdichtheid van uw woning toe. Daar waar warmte niet naar buiten kan, kan de frisse buitenlucht niet naar binnen.

Daarom plaatsen we een ventilatiesysteem (met warmte terugwinning) in uw woning. Door het aanbrengen van dit systeem in uw woning blijft de lucht in uw woning gezond. Het systeem zorgt voor een continue aanvoer van frisse (voorverwarmde) lucht in uw woning en afvoer van vervuilde lucht uit uw woning. Om te ventileren is het straks niet meer nodig om uw ramen of deuren te openen. Het systeem zorgt voor voldoende verse lucht in uw woning.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch. Door de aanwezige vocht- en CO<sub>2</sub>-sensoren gaat het systeem automatisch meer ventileren wanneer dit nodig is, bijvoorbeeld wanneer u gaat douchen of wanneer u met meerdere personen in een ruimte bent. Ook eventuele schadelijke stoffen (zoals sigarettenrook) zuigt het systeem naar buiten af.

Alle vertrekken krijgen een toevoer voor verse lucht. In de keuken, badkamer en het toilet plaatsen we tevens de afzuigventielen.

In alle ruimtes moet voldoende ventilatie aanwezig zijn. Om het systeem goed te laten werken kan het nodig zijn om binnendeuren in te korten. Het kan dan onder de deuren door ventileren.

#### Ventilatie en energie

Door het toepassen van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning gaat er veel minder warmte verloren dan bij een standaard systeem voor mechanische ventilatie met ventilatieroosters in de gevel. De warmte van de af te voeren lucht uit de woning, wordt namelijk voor een groot deel benut voor het voorverwarmen van de toe te voeren frisse buitenlucht. Deze voorverwarmde buitenlucht voelt daardoor bijna hetzelfde als uw kamertemperatuur. In de zomer werkt het systeem andersom. Het systeem zorgt er dan voor dat de binnenkomende warme buitenlucht afkoelt door de koelere lucht uit de woning. Hiermee gaat uw wooncomfort omhoog én bespaart u op uw energiekosten. De hoeveelheid afgevoerde en toegevoerde lucht in de woning is steeds gelijk, daarom noemt men deze vorm van ventilatie ook wel balansventilatie.

#### Waar komt de unit voor de wtw

De wtw-unit plaatsen we in de kast in de hal. Hierdoor blijft er straks weinig tot geen ruimte over om spullen op te bergen in deze kast. U kunt alvast nadenken over een nieuwe opbergplek voor deze spullen in uw woning. Staan er overbodige spullen die u eigenlijk weg wilt doen dan kunt u deze straks op de opruimdag weggooien. U krijgt nog een uitnodiging voor de opruimdag. Op deze dag staat er een container in uw wijk waarin u uw spullen kunt weggooien.







In deze kast plaatsen we de unit van de warmte terugwin installatie

De buizen van en naar de wtw-unit komen in de entreehal en gaan van hieruit naar de badkamer, keuken en het toilet. In alle vertrekken komt een ventiel voor de toevoer van verse voorverwarmde ventilatielucht. In de badkamer, keuken en het toilet komen de ventielen voor de afzuiging van de vochtige en vervuilde lucht.



Inblaasventiel (boven de toegangsdeur in de woonkamer)

De bovenlichten (boven de deuren van de badkamer, toilet en keuken) van glas vervangen we door een dicht paneel (zoals hieronder op de foto), waardoor de buizen via dit paneel naar de af te zuigen ruimtes gaan.



Buizen boven het plafond in de hal. Het plafond op de foto wordt nog dichtgemaakt met gipsplaten. U ziet dan niets meer van de buizen.

In de badkamer, toilet en hal krijgt u een nieuw plafond. Boven dit nieuwe plafond lopen straks de leidingen voor het ventilatiesysteem. Door het plaatsen van het nieuwe plafond worden deze geheel uit het zicht weggewerkt.

In uw woning komen twee CO2 sensoren; een in de woonkamer en een in de hoofdslaapkamer. Deze twee sensoren sluiten we aan op de elektra van uw woning. Dit betekent dat we deze zo dicht mogelijk bij een stopcontact/ elektrapunt plaatsen. Met deze sensoren kunt u ook het systeem bedienen.



### Bediening keuken en badkamer

Voor de keuken en badkamer leveren we een draadloze afstandsbediening. Aan de achterkant zit een plakstrip. Hiermee kunt u de afstandsbediening op de door u gewenste plek aan de wand ophangen.



### Vervangen groepenkast en keuring installatie

Heeft uw woning nog een oude groepenkast (met porseleinen stoppen) dan vervangen we deze. Er komt een nieuwe groepenkast met aardlekschakelaars. We plaatsen een groep voor elektrisch koken indien u meedoet met het vervangen van de keuken. Daarnaast keuren we de veiligheid van de elektrische- en gasinstallatie.



## Vervangen intercomsysteem in de woning (met druppeltoegang)

We vervangen de intercom voor een intercom met videofoon. U kunt dan vanuit uw woning zien wie er beneden bij u aanbelt.



## Verbeteren brandveiligheid

We verbeteren de brandveiligheid van de woningen. Dit doen we door het aanbrengen van brandwerende voorzieningen in de meterkast, de badkamer en het toilet op de leidingen die van beneden naar de bovenliggende woningen doorlopen. We verwijderen het ventilatierooster in de leidingschacht in de hal. Voor het aanbrengen van de brandwerende voorzieningen maken we ook het plafond in de toilet en badkamer open. Na het aanbrengen van de brandwerende voorzieningen en het ventilatiesysteem plaatsen we een nieuw plafond in beide ruimtes. Voor het verbeteren van de brandveiligheid plaatsen we nieuwe voordeuren.

## Vervangen keuken, badkamer en/of toilet (deelname niet verplicht)

### Keuken

De opzichter beoordeelt of uw keukenblok vervangen mag worden. Dit mag wanneer de keuken 20 jaar of ouder is. Wanneer uw keuken ouder is dan 15 jaar en uw tegelwerk technisch aan vervanging toe is vervangen we ook uw keukenblok. Wij bekijken dan samen met u welke opstelling in uw keuken mogelijk is.

Standaard krijgt uw keuken 4 onderkastjes en 4 bovenkastjes. Boven het blad plaatsen we geen tegelwerk maar Keratop panelen.

Dit zijn panelen van 1 meter breed en 1,5 meter hoog met een keramische toplaag. Deze plaatsen we over het bestaande tegelwerk, zodat er minder sloopwerk nodig is. Op bovenstaande foto ziet u hier een voorbeeld van.

U kunt voor de keuken een keuze maken uit de kleur van de kastdeurtjes, het aanrechtblad, kleur Keratop paneel en de greepjes. Daarnaast is het mogelijk om extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld een extra keukenkastje of een luxere mengkraan. De door u gekozen extra keukenoorties betaalt u zelf.



**Hieronder het overzicht van de keuzeopties tegen betaling.**

| <b>Keuzeopties tegen betaling</b>                                      | <b>Kosten</b> |
|--|---------------|
| <b>Keuken</b>  |               |
| Aanrechtblad standaard lengte 60 cm extra verlengd                     | € 95,00       |
| Aanrechtblad per 10 cm extra   | € 16,00       |
| Extra onderkast  | € 195,00      |
| Extra bovenkast  | € 109,00      |
| Extra afzuigkapkastje  | € 109,00      |
| Ladekorfkast ter vervanging van onderkast                              | € 268,00      |
| Ladekorfkast extra toevoeging  | € 463,00      |
| Los eindpaneel   | € 60,00       |
| Afzuigkap met bovenkastje vlakscherm<br>incl. aanbrengen voorzieningen | € 453,00      |
| Een hendel mengkraan hoog  | € 65,00       |
| Aansluiting vaatwasser + extra groet                                   | € 240,00      |
| <b>Toilet</b>  |               |
| Vrijhangend toilet met verslepen leidingwerk                           | € 677,00      |
| Verhoogd toilet  | € 69,00       |
| <b>Badkamer</b>  |               |
| Een hendel mengkraan (ander type als keuken)                           | € 82,00       |

*Alle prijzen zijn incl. BTW.  
Prijzen zijn meerprijzen ten opzichte van basisvoorziening.  
Prijzen worden gehanteerd bij renovatie en planmatig onderhoud.*

*Afrekening verloopt via Woonpartners. In hoofdstuk 5 leest u hier meer over. Gekozen opties zijn eigendom huurder en worden als zelf aangebrachte voorziening (ZAV) geregistreerd. Het onderhoud van deze opties is voor huurder zelf.*

## Hoe voeren we het uit

We maken twee dubbele stopcontacten boven het aanrechtblad, een laag stopcontact naast het aanrechtblok voor de koelkast en een stopcontact voor het plaatsen van een afzuigkap. Ook krijgt u een stopcontact voor elektrisch koken. Daarnaast plaatsen we een loze aansluiting voor het plaatsen van een vaatwasser/wasmachine.

We vervangen verouderde en slechte kranen door een nieuwe mengkraan op het aanrechtblad.

Uw nieuwe keuken krijgt een inductie kookplaat. Deze kookplaat krijgt u van Woonpartners. Wanneer u in de toekomst gaat verhuizen blijft deze kookplaat achter in de woning. Bij de kookplaat ontvangt u een bijpassende nieuwe pannenset.

### Badkamer

Woonpartners beoordeeld of uw badkamer vervangen mag worden. Als uitgangspunt hanteren we een leeftijd van 25 jaar of ouder.

Komt uw badkamer voor vervanging in aanmerking en wilt u dit ook dan krijgt u straks de keuze uit een selectie van kleuren voor de wand- en vloerafwerking. Ook in de badkamer plaatsen we wandpanelen van Keratop. Deze wandpanelen plaatsen we van vloer tot het plafond.

Bij het vernieuwen van de badkamer vernieuwen we alle sanitaire voorzieningen, dit houdt in:

- Een nieuwe wastafel met spiegel en planchet
- Een nieuwe wastafel mengkraan
- Naast de wastafel plaatsen we een nieuwe wandcontactdoos en een schakelaar voor een lichtpunt boven de spiegel
- Nieuw douchegarnituur, bestaande uit een doucheslang met douchekop en een glijstang
- Een nieuwe thermostatische douchemengkraan.

We vervangen de radiator in uw badkamer door een infraroodpaneel. Dit paneel plaatsen we tegen het plafond van de badkamer.

De bestaande douchebak vervalt. U krijgt een vlakke douchevloer.

Is bij uw woning de kast in de slaapkamer weggebroken en is hierdoor uw badkamer groter gemaakt dan plaatsen we een douchewand op de badkamer als afscheiding tussen uw wasmachine en de douchehoek.

### Toilet

Woonpartners beoordeeld of uw toilet vervangen mag worden. Als uitgangspunt hanteren we een huidige leeftijd van het toilet van 25 jaar of ouder.

U heeft hierbij een keuze uit een selectie van kleuren voor de wand- en vloerafwerking.

Bij de toiletvernieuwing vervangen we:

- De toiletpot en het fonteintje (indien aanwezig), inclusief toebehoren.

Waar mogelijk maken we gebruik van materialen die opgeknapt zijn en nu een tweede leven krijgen. Voor het toilet gebruiken we een gerecyclede toiletpot. Hiermee dragen we bij aan een beter milieu en waar het kan het hergebruik van materialen. Op de toiletpot plaatsen we een nieuwe wc bril.

## Asbestsanering vloerzeil enkele woningen

Bij enkele woningen zijn asbesthoudende vloerzeilen aanwezig. Deze vloerzeilen saneren we voordat we in de betreffende woningen aan de slag gaan. De bewoners waarvoor dit geldt ontvangen hierover nog aanvullende informatie.

## Asbestsanering kruipruimte benedenwoningen

In de kruipruimte van de benedenwoningen is asbest aangetroffen. Dit saneren we voordat we met de isolatie van de kruipruimte aan de slag gaan.

## Aanvullend asbestonderzoek

Wilt u meedoen met het vervangen van uw keuken, badkamer en of toilet en komt u in aanmerking voor het vernieuwen van een of meer van deze onderdelen dan is er aanvullend asbest onderzoek nodig. Asbest kan namelijk aanwezig zijn in vloerzeiltjes achter de plint van uw keuken of in de gebruikte tegellijm. Dit is bij de eerdere asbestinventarisatie nog niet onderzocht, omdat hiervoor een stukje tegelwerk en de plint onder uw aanrecht verwijderd moeten worden. Dit aanvullende asbestonderzoek voeren we daarom zo kort mogelijk voor de start van het werk uit.

## Werk in het trappenhuis/ berging

We gaan het trappenhuis opfrissen. We reinigen de trappen. In het trappenhuis vervangen we de verlichting door ledverlichting. Deze voorzien we van een lichtsensor met een bewegingsmelder.

In de algemene berging plaatsen we een dubbel stopcontact. In de individuele berging plaatsen we een stopcontact.



## 4. Wat zijn de financiële gevolgen voor u

### Woonlasten

Na deze renovatie krijgt u een beter geïsoleerde en comfortabele woning. Woonpartners brengt geen huurverhoging in rekening voor de verbeteringen die we aanbrengen.

Door het verbeteren van de isolatie kunt u straks besparen op uw stookkosten. Wat uw besparing wordt, is afhankelijk van uw stookgedrag en de ligging van uw woning. Woont u bijvoorbeeld op een hoek of ergens middenin het flatblok. Stookt u nu weinig dan is de besparing ook beperkt. Stookt u nu veel dan kunt u, verwachten we, ook meer besparen.

Wat bij iedereen verandert is dat het comfort in uw woning verbetert, dus minder tocht en vocht klachten.

### Tegemoetkoming

U ontvangt van Woonpartners een kleine financiële tegemoetkoming voor het ongemak. Deze tegemoetkoming kunt u gebruiken voor klein herstel na afronding van de werkzaamheden, voor water en elektra of een keer een kop koffie elders.

U komt voor deze vergoeding in aanmerking wanneer u aan de volgende voorwaarden voldoet.

- De werkzaamheden worden op wens van Woonpartners uitgevoerd
- U blijft in de woning wonen tijdens de uitvoering van het werk
- Al het werk in uw woning uitgevoerd is
- U minder gebruik heeft kunnen maken van uw woning. Hiermee bedoelen we dat u tijdens de uitvoering van het werk meerdere dagen geen gebruik heeft kunnen maken van minimaal 2 van de volgende ruimtes: keuken, badkamer en toilet.

De hoogte van de vergoeding hangt af van:

- De kale huurprijs van uw woning
- De duur van het werk

| Duur werkzaamheden  | Percentage ongemakkenvergoeding |
|---------------------|---------------------------------|
| 1-7 kalenderdagen   | 25% v/d kale huur               |
| 8-14 kalenderdagen  | 50% v/d kale huur               |
| 15-21 kalenderdagen | 75% v/d kale huur               |
| 22-28 kalenderdagen | Volledige kale huur             |

### Vergoeding raambekleding

Naast de ongemakkenvergoeding kunt u een tegemoetkoming krijgen voor raambekleding wanneer de indeling van het kozijn wijzigt.

Voor uw woning geldt dat de indeling van de schuiframen wijzigt. Hier komt een nieuw kozijn met een draai-/kiepraam. Voor een indelingswijziging van het kozijn ontvangt u € 134,- per gewijzigd kozijn. Dit betekent een totaalbedrag van € 268,- voor uw woning.

### Logeerwoning

Door (aantoonbare) persoonlijke omstandigheden kan het wenselijk zijn dat u tijdens de uitvoering van het werk tijdelijk uit uw woning gaat. U krijgt dan een volledig ingerichte logeerwoning. In dat geval ontvangt u geen vergoeding voor het tijdelijke ongemak.

De ongemakken vergoeding verrekenen we met een eventuele huurachterstand of een ander openstaand bedrag. Heeft u gekozen voor keuzeopties die u zelf moet betalen dan verrekenen we de gekozen opties met de vergoeding. Blijft er dan nog een te betalen bedrag over dan ontvangt u hiervoor een factuur.

U kunt de regels voor de vergoeding nalezen in het sociaal plan voor renovatie en onderhoudswerkzaamheden.

U kunt het sociaal plan vinden op onze website:

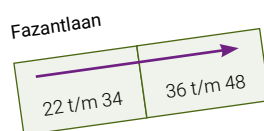
**[www.woonpartners.nl/onderhoudsprojecten](http://www.woonpartners.nl/onderhoudsprojecten)**. Hier kunt u klikken op het sociaal plan- renovatie en onderhoudswerkzaamheden.

## 5. Planning en route

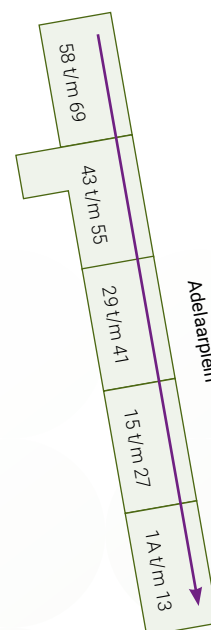
We starten met de woningen aan de Fazantstraat. We starten hier bij nummer 22 en vervolgens gaan we van die kant naar nummer 48. Daarna zijn de woningen aan het Adelaarplein aan de beurt. We starten bij 57 en eindigen met nummer 13.

Hieronder is de planning van het totale werk in een schema weergegeven. We starten eerst met het werk aan de buitenzijde van de woningen. Dit zal rond oktober 2023 zijn. We verwachten dat we dit jaar het buitenwerk aan de Fazantstraat af kunnen ronden. Voor de definitieve planning van het buitenwerk zijn we afhankelijk van het weer.

Eind november starten we met het werk aan de binnenzijde van de woningen. We houden voor het binnenwerk dezelfde route aan.



Kaartje met de route door de wijk



| Werkzaamheden   | Duur van de werkzaamheden  |
|---|--|
| <b>Werkzaamheden buiten de woning</b>   |  |
| Vervangen dak, voegwerkherstel, houtrotherstel en schilderen woning. (Gedurende deze periode staat er een steiger om uw woning) | In totaal verwachten we 20 weken nodig te hebben voor de Fazantstraat en het Adelaarplein gezamenlijk. (Omdat het Adelaarplein een langer blok is dan de Fazantstraat zijn we hier langer bezig) |
| <b>Werkzaamheden in de woning</b>   |  |
| Vervangen schuiframen   | 1 Werkdag  |
| Aanleg ventilatiesysteem (WTW installatie)  | 3 Werkdagen  |
| Vervangen meterkast en controle installatie   | 1 Werkdag  |
| Verbeteren brandveiligheid  | Dagdeel  |
| Vervangen voordeur  | Dagdeel  |
| Vervangen badkamer, keuken en/of toilet   | Toilet ± 3 werkdagen<br>Badkamer ± 5 werkdagen<br>Keuken ± 7 werkdagen<br><br>(Doet u met alle 3 de onderdelen mee houdt er dan rekening mee dat dit in het totaal zo'n 3 werkweken kan duren.)  |

## 6. Doet u mee?

De renovatie is een verbetering voor uw woning. Toch kan de renovatie pas doorgaan wanneer minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op dit renovatievoorstel. Bij dit renovatievoorstel ontvangt u een akkoordverklaring. Woonpartners ontvangt de ingevulde akkoordverklaring graag zo snel mogelijk van u, uiterlijk op vrijdag 14 juli 2023 vóór 17:00 uur.

Komt u voordat u uw stem uitbrengt naar de modelwoning? Dan ziet u wat we aan uw woning gaan doen. U kunt tijdens uw bezoek vragen stellen. Zijn al uw vragen beantwoord? Breng dan u stem uit.

U kunt de akkoordverklaring inleveren door deze in de brievenbus te doen van het Adelaarplein 57.

Misschien kunt u niet akkoord gaan met het voorstel. Graag gaan we hierover met u in gesprek. We zijn benieuwd naar uw verhaal en wellicht kunnen we bepaalde zorgen wegnemen. Wilt u een gesprek? Neem dan gerust contact op met de bewonersbegeleider van Talen voor een afspraak. In hoofdstuk 8 vindt u een overzicht van de contactpersonen.

Wanneer u geen toestemming geeft en het plan gaat door omdat minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat, dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Bezwaar maken kan tot acht weken nadat Woonpartners u de brief over het definitief doorgaan van het renovatievoorstel heeft gestuurd. Na de wettelijke bezwaartermijn van 8 weken is het niet meer mogelijk om een bezwaar in te dienen en is het plan onherroepelijk. U bent dan verplicht om de werkzaamheden in en aan uw woning uit te laten voeren.





## 7. Wat spreken we af?

Wij voeren het werk uit, maar hebben ook uw hulp nodig. Wij werken aan uw woning terwijl u hier woont. Om het werk goed uit te kunnen voeren, vragen we u uw spullen die tijdens het werk in de weg staan op tijd te verplaatsen. En sommige zelf aangebrachte/overgenomen voorzieningen te verwijderen. Tijdens het huisbezoek nemen wij dit met u door. Het is belangrijk dat u zich aan de gegeven adviezen houdt. Zorgt u er ook voor dat waardevolle spullen zijn opgeborgen? Hiermee voorkomt u beschadiging van uw eigendommen. U kunt Talen niet aansprakelijk stellen wanneer u zich niet aan de gegeven adviezen houdt. In dit hoofdstuk leest u wat wij van u vragen voor de voorbereiding op het werk.

### Ruimte vrijmaken voor de uitvoering van het werk

| Waar   | Waarom   | Wat wij vragen te verplaatsen   |
|--|--|---|
| Tuin beneden woningen  | Voor het opbouwen van de steigers hebben wij ruimte in de tuin van de benedenwoningen nodig. Wij hebben 1,5 meter ruimte vanaf de gevel van de woning nodig.                 | Uw tuin (rondom de gevel) vrij te maken van losse spullen (tuinmeubilair, plantenbakken, beplanting en andere zaken).   |
| Gevel  | Voor het uitvoeren van het schilderwerk en het plaatsen van de steiger kunnen sommige zaken aan de gevel in de weg hangen.   | Rolluiken, zonwering, schotelantennes en andere zaken aan de gevel die in de weg hangen voor de start verwijderen. Niet alles hoeft weg. Tijdens het huisbezoek kijken we wat in uw situatie nodig is.  |
| Bergingen  | We isoleren de achterwand in de individuele berging, omdat deze aan een benedenwoning grenst.  | De bergingen moeten hiervoor leeggeruimd worden.  |
| Binnenzijde woning, vrijmaken werkruimte voor de schuiframen | Om het schuifraam te vervangen hebben wij aan de binnenzijde van het kozijn werkruimte nodig. De benodigde werkruimte is 1 tot 1,5 meter vanaf het kozijn aan de binnenzijde | Wilt u gordijnen, vitrage, lamellen, jaloezieën en andere raambekleding voor de start verwijderen. Potten, planten en andere spullen van de vensterbank verwijderen. Spullen, die binnen 1 meter (vanaf het kozijn) aan de binnenzijde staan, verplaatsen |
| Aanbrengen ventilatiesysteem (warmte terugwin installatie)   | Op de plek waar de installatie, de leidingen en de ventielen komen hebben wij werkruimte nodig.  | Wij vragen u de kast in de hal helemaal leeg te ruimen. Zowel de bovenkast als de kast eronder vragen wij u leeg te ruimen.   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Schilderwerk   |  | Wij vragen u ramen en deuren te openen wanneer wij komen schilderen. Om te voorkomen dat u uw raambekleding (gordijnen, vitrage of andere raambekleding) tegen het natte schilderwerk aanwaait, adviseren wij u om deze voor de start te verwijderen of goed vast te zetten. |
| Vervangen hekwerken, herstel betonwerk en coaten balkons |  | Wij vragen u uw balkons voor de start van het werk leeg te ruimen.   |

## Aanbouw of overkapping

Heeft u een aanbouw of overkapping dan kan deze een belemmering vormen voor het plaatsen van de steiger. Is dit voor uw woning het geval dan maken we hierover afspraken met u. Wij komen hiervoor bij u langs. Wanneer de aanbouw van u zelf is valt het onderhoud hiervan buiten dit onderhoudsplan.

## Huisdieren

Zorgt u ervoor dat uw huisdieren niet in de ruimte kunnen komen waar de werklieden op dat moment hun werk doen? Bovendien vinden we het erg vervelend wanneer bij het in en uit de woning lopen uw huisdieren kunnen "ontsnappen".

## Hoe komen wij bij u binnen?

Voor sommige werkzaamheden moeten we in uw woning zijn. Kunt u zelf niet thuis zijn, dan kunt u iemand anders vragen om namens u thuis te zijn. Ook is het mogelijk om uw sleutel af te geven aan de uitvoerder van Talen. Wij gaan zorgvuldig met uw sleutel om, maar u geeft uw sleutel op eigen risico aan Talen vastgoedonderhoud af.

## Onze werktijden

We werken van maandag tot en met vrijdag tussen 7:30 en 16:00 uur.

## Tijdelijke voorzieningen

Doet u mee met het vervangen van het toilet, badkamer en of keuken? U kunt dan tijdelijk geen gebruik maken van deze ruimtes. Wij stellen daarom de volgende tijdelijke voorzieningen beschikbaar.

### Noodtoilet

Vernieuwen wij uw toilet? U ontvangt dan voor 's avonds en 's nachts een noodtoilet.

### Kooktoestel

Vernieuwen wij uw keuken? U ontvangt dan een kookplaatje.

### Noodkachel

Hebben wij uw cv moeten afkoppelen omdat wij uw keuken vernieuwen, dan ontvangt u noodkachels voor de verwarming van uw woning (wanneer het buiten koud is).

### Watertappunt

De aannemer zorgt ervoor dat er altijd een watertappunt in uw woning zit. Zodat u altijd de beschikking heeft over koud stromend water

### Uitrustwoning/douche-/toiletunit

Wij stellen een uitrustwoning/douche-toiletunit ter beschikking tijdens de werkzaamheden. De woning/unit is ingericht als huiskamer met een keuken en douche. De woning/unit is een rustige plek, waar u naar toe kunt wanneer er in uw woning veel stof en lawaai is. U kunt hier een kopje koffie of thee drinken en tv kijken. U mag in deze woning/unit gebruik maken van de keuken, douche en toilet.

Ook heeft u de mogelijkheid er de was te doen. Er staat een wasmachine.

We geven de sleutel aan meerdere bewoners uit, waardoor de uitrustwoning door meerdere bewoners gelijktijdig in gebruik is. Houdt rekening met elkaar en laat de woning schoon achter. Zodat een volgende bewoner hier ook weer fijn gebruik van kan maken.

Wanneer u gebruik wilt maken van de uitrustwoning/unit geeft u dit door tijdens het huisbezoek aan uw woning.

### Logeerwoning

Zijn er (aantoonbare) persoonlijke omstandigheden waardoor het voor u niet mogelijk is om tijdens de uitvoering van het werk in uw woning te verblijven, dan stelt Woonpartners een logeerwoning ter beschikking. Dit is een volledig ingerichte woning. U hoeft alleen uw persoonlijke spullen mee te nemen naar de logeerwoning. Denkt u dat u in uw situatie in aanmerking komt voor een logeerwoning, bespreek uw situatie met de bewonersbegeleider van Talen. Zij kan beoordelen of u in aanmerking komt.

Tijdens het gebruik van de logeerwoning blijft u de huur van uw eigen woning zoals normaal gesproken doorbetalen. Voor het gebruik van de logeerwoning betaalt u geen huur.

Zodra u terug kunt keren naar uw gerenoveerde woning, verwachten wij dat u de logeerwoning schoon en in goede staat teruggeeft. Als u schade heeft veroorzaakt in de logeerwoning moet u deze vergoeden. Voordat u in de woning trekt en bij het verlaten van de woning lopen we samen met u de woning door, om de staat van de woning en de inventarislijst gezamenlijk vast te stellen.

Wanneer u gebruik maakt van een logeerwoning krijgt u geen vergoeding voor het ongemak.

### Schadeafhandeling

We proberen schade zoveel mogelijk te voorkomen. We zorgen voor schadebeperkende maatregelen; zoals het afdekken van de vloer in de vertrekken waar Talen aan het werk is. Daarnaast ontvangt u informatie van Talen wat u zelf kunt doen om schade te voorkomen; zoals het advies om bepaalde spullen te verplaatsen. Volgt u dit advies niet op en ontstaat er schade dan bent u hiervoor zelfverantwoordelijk.

Ontstaat er schade aan uw eigendommen? Meldt u dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder van Talen. Meldt de schade ook bij uw eigen inboedelverzekering. Gooi geen spullen weg voordat de uitvoerder (en uw verzekeraar) de schade gezien heeft. Anders kunnen we niet vaststellen dat u schade heeft en hoe groot de schade is. De uitvoerder handelt de schade zo snel mogelijk met u af. Ons advies is om ook zelf foto's te maken van de schade.

### Wat kunt u van Talen Vastgoedonderhoud verwachten?

Uw woning krijgt een opknapbeurt. Dat brengt de nodige (geluids-)overlast met zich mee. Uw woning wordt rommelig door het bouw materiaal, gereedschap en bouwafval. Er wordt gewerkt. Dit zorgt voor lawaai en stof. Er komt ook stof in de ruimtes waar we niet werken. We doen ons best om al het werk zoveel mogelijk in de geplande periode uit te voeren, maar voor sommige werkzaamheden lukt dit niet altijd. Bijvoorbeeld omdat het weer het niet toelaat.

Bij de uitvoering van de dak werkzaamheden werken we met een kraan. Hierdoor zullen de parkeerplekken op een aantal momenten minder goed bereikbaar zijn. Wij vragen u dan om uw auto buiten het werkgebied te parkeren. We proberen het ongemak zoveel mogelijk te beperken.

- We voeren zoveel mogelijk werk gelijktijdig uit.
- We zorgen ervoor dat uw woning toegankelijk blijft.
- We zorgen ervoor dat de vloeren van de ruimtes waarin we werken afgedekt zijn.
- We ruimen aan het einde van iedere werkdag de werkplek op.
- We hebben mensen in dienst die zich netjes gedragen en herkenbaar zijn als medewerker van de aannemer. Zij kunnen zich ook altijd legitimeren.

### Zo houden we contact met u

Het uitvoeren van het onderhoud zorgt voor een onrustige periode voor u. Wij zijn ervan overtuigd dat wij u hierbij kunnen helpen door te zorgen voor een goede communicatie. Tijdens de voorbereiding en de uitvoering van het werk ontvangt u regelmatig informatie. Hier leest u hoe wij u informeren.

## Huisbezoeken

We komen bij u thuis om de technische bijzonderheden van uw woning op te nemen en uw vragen te beantwoorden en eventuele bijzonderheden te bespreken. Daarnaast komen we 2-3 weken voor de start nog een keer bij u thuis. We nemen dan persoonlijk met u door wat wij van u vragen als voorbereiding op het werk in en aan uw woning. Voor elke woning kan dit verschillend zijn.

Talen maakt de afspraak voor deze huisbezoeken met u. Tijdens de huisbezoeken komt de uitvoerder van Talen samen met de bewonersbegeleider bij u langs. Zij bekijken op welke plekken er spullen in de weg staan voor het onderhoud en of we de steiger kunnen plaatsen. Ook kunt u uw vragen stellen over het onderhoud.

Alle afspraken, keuzes en bevindingen, die we maken tijdens deze opname, noteren we op een persoonlijke afsprakenlijst. Bijzondere omstandigheden, waar we tijdens de uitvoering rekening mee moeten houden, komen hier ook op te staan. Misschien heeft u door omstandigheden behoefte aan een persoonlijk gesprek. Wij vinden het belangrijk dat we uw vragen zoveel mogelijk beantwoorden voordat we met het werk starten. Mocht u vragen hebben, neem dan gerust contact op met Conny Martens, bewonersbegeleider van Talen Vastgoedonderhoud.

Laat u zich tijdens het huisbezoek goed informeren over de werkzaamheden die we uitvoeren en de noodzakelijke maatregelen. Stelt u gerust vragen wanneer u iets niet begrijpt en bespreek alles wat belangrijk voor u is.

## Nieuwsbrieven

Gedurende de uitvoering van het werk brengen wij u regelmatig op de hoogte van de voortgang. Dit doen we via nieuwsbrieven.

## Vindt u dat iets niet goed verloopt?

Geeft u dit dan door aan de bewonersbegeleider en/of uitvoerder van Talen Vastgoedonderhoud. Is het probleem voor u hiermee niet opgelost, dan kunt u contact opnemen met de projectopzichter Remko Vermeulen van Woonpartners.



## 8. Contactpersonen

### Contactpersonen vanuit Talen

De bewonersbegeleider en uitvoerder van Talen Vastgoedonderhoud zijn uw aanspreekpunt voor de uitvoering van het werk.

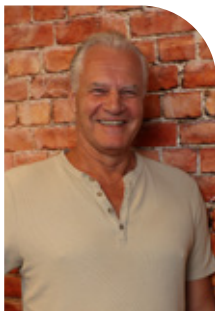


#### Bewonersbegeleider

Conny Martens  
Telefoonnummer: (06) 513 094 81  
E-mail: [cmartens@talen.nl](mailto:cmartens@talen.nl)

Uw eerste aanspreekpunt voor en tijdens de uitvoering. Bij Conny kunt u terecht voor al uw vragen van persoonlijke aard die betrekking hebben op dit renovatievoorstel.

Conny is bereikbaar van maandag t/m donderdag.

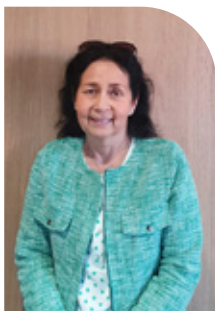


#### Uitvoerder

Cor Snoeren  
Telefoonnummer: (06) 305 034 81  
E-mail: [csnoeren@talen.nl](mailto:csnoeren@talen.nl)

Cor coördineert en houdt toezicht op het werk. Verder is hij verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het uitgevoerde werk.

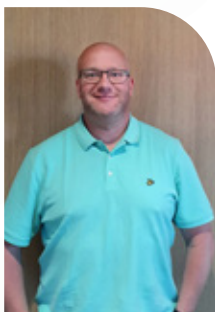
### Contactpersonen vanuit Woonpartners



#### Projectcoördinator sociaal

Caroline van Selow  
Telefoonnummer: (0492) 508 807

Wanneer u vragen heeft aan Woonpartners over dit renovatievoorstel of vragen tijdens de uitvoering, dan kunt u contact opnemen met Caroline. Caroline is bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen 8:30 en 17:00 uur.



#### Projectopzichter

Remko Vermeulen  
Telefoonnummer: (0492) 793 850

De projectopzichter houdt toezicht op de uitvoering. Heeft u klachten over de uitvoering dan gaan we er van uit dat u eerst contact opneemt met de medewerkers van Talen. Komt u er samen niet uit dan kunt u contact opnemen met Remko. Remko is bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen 8:30 en 17:00 uur.

#### Onderhoudsklacht

Heeft u een klacht over uw woning? Is er iets kapot, heeft u een storing, een lekkage of een reparatieverzoek voor zaken die geen verband hebben met de renovatie? Meld dit dan bij Woonpartners via onze website [www.woonpartners.nl](http://www.woonpartners.nl) of telefonisch via **(0492) 508 888**.

## 9. Tenslotte

### Overlast is nooit leuk!

Uw woning krijgt een opknapbeurt. Dit brengt de nodige (geluid)overlast met zich mee. Uw woning wordt rommelig. Door de aanleg van de warmte terugwin installatie en het vervangen van de schuiframen komt er stof in uw woning. Ook in ruimtes waarin wij niet werken. We maken lawaai bij de uitvoering van het werk, denk daarbij aan boorgeluiden, het uithakken van de voegen en het rommelen van de dakdekkers op het dak. Merkt u dat het niet meer gaat, neem dan contact op met de bewonersbegeleider. Samen met u zoeken we naar een passende oplossing.

De schuiframen vervangen we. We halen deze er 's morgens uit en we zorgen dat uw woning 's avonds weer dicht is.

Ook uw woonomgeving wordt rommelig (door het plaatsen van bouw materiaal en de te plaatsen steigers). Het is tijdelijk drukker in uw straat dan u gewend bent. Voor sommige werkzaamheden zetten we een kraan in.

Bijvoorbeeld bij de vernieuwing van het dak. We doen ons best om het werk zo goed mogelijk en met zo min mogelijk overlast uit te voeren. In dit voorstel hebben we de globale periode aangegeven waarin wij het werk willen uitvoeren. Minimaal twee weken voor de start ontvangt u de planning voor uw woning. We proberen ons aan de afgegeven planning te houden. Voor sommige werkzaamheden lukt dit niet altijd. Bijvoorbeeld omdat het weer het niet toelaat. Wij vragen hiervoor uw begrip.

### Colofon

Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het renovatievoorstel tot stand is gekomen, kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

Uitvoering van de renovatie kan pas plaatsvinden na akkoord van bestuur, gemeentelijke procedures, aanpassingen van nutspartijen en het rondkrijgen van de financiering.

### Animatie brochure

Wilt u een samenvatting van deze brochure in een animatie zien? Scan dan de QR-code.







[www.woonpartners.nl](http://www.woonpartners.nl)