

Renovatiebrochure

Sterrenlaan, 33 woningen

Februari
2023



Inhoud

Inleiding

1. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

- 1.1 Keuken
- 1.2 Badkamer
- 1.3 Toilet
- 1.4 Asbest verwijderen

2. Veranderingen tegen eenmalige betaling

3. Vergoeding voor het ongemak

- 3.1 Ongemakkenvergoeding
- 3.2 Oplevering

4. Tijdens de werkzaamheden

- 4.1 Voor de werkzaamheden
- 4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
- 4.3 Faciliteiten
- 4.4 Toegang tot uw woning
- 4.5 Schade
- 4.6 Maatregelen COVID-19
- 4.7 Na de werkzaamheden
- 4.8 Bijzonderheden
- 4.9 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?
- 4.10 Werktijden

5. Communicatie

- 5.1 Kijkmoment modelwoning
- 5.2 Huisbezoek
- 5.3 Nieuwsbrieven

6. Contactpersonen

- 6.1 De opdrachtgever
- 6.2 De opzichter
- 6.3 De uitvoerder
- 6.4 Projectcoördinator sociaal / Bewonersbegeleider
- 6.5 Contactpersonen Woonpartners
- 6.6 Contactpersonen elk®





Sterrenlaan

39

Inleiding

Het is bijna zover! Woonpartners start binnenkort met de renovatiewerkzaamheden aan de binnenzijde van uw woning. Het doel van deze renovatie is om uw badkamer, keuken en toilet op te knappen, zodat u prettig kunt blijven wonen. In het eerste kwartaal van 2023 gaat onderhoudsbedrijf elk® in opdracht van Woonpartners starten met de onderhoudswerkzaamheden aan de 33 woningen aan de Sterrenlaan.

Het gaat hierbij om de onderstaande adressen:

- Sterrenlaan 1 t/m 43

U heeft een uitnodiging voor een bezoek in de modelwoning aan de Sterrenlaan 12 ontvangen. In de modelwoning kunt u alvast de gerenoveerde badkamer, keuken en toilet bekijken.

Voordat de werkzaamheden starten, wordt een afspraak met u gemaakt voor een huisbezoek. Samen met u kijken we wat er moet gebeuren en waar u rekening mee moet houden.



Vragen

In hoofdstuk 6 zijn de contactgegevens te vinden van de personen die betrokken zijn bij dit project. Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op.

**Lees en bewaar deze brochure goed.
Hij komt u later zeker nog van pas!**



1. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

Hieronder kunt u lezen welke onderdelen Woonpartners aan de binnenzijde van uw woning wil gaan aanpakken. Voor de basiswerkzaamheden hoeft u niets te betalen. We bepalen vooraf samen met u welke werkzaamheden precies uitgevoerd gaan worden. Het kan namelijk zijn dat bepaalde onderdelen in uw woning nog goed zijn of recent zijn vervangen. Is dat het geval, dan wordt dat onderdeel niet vervangen of aangepast.

1.1 Keuken (deelname niet verplicht)

We beoordelen samen of uw keukenblok vervangen wordt. In principe is dit het geval als uw keukenblok ouder is dan 20 jaar of uw tegelwerk ouder dan 30 jaar. Ook de opstelling van uw nieuwe keuken wordt vooraf besproken.

Als uw keukenblok vervangen wordt, dan vervangen wij deze door een circulaire keuken van Chainable. Een circulaire keuken bestaat grotendeels uit gerecyclede materialen en materialen die een langere levensduur hebben. Denk hierbij aan een stalen frame en een aanrechtblad van graniet. In plaats van nieuw tegelwerk krijgt u een vaste achterwand van glas tussen het aanrechtblad en de bovenkasten. Bij de circulaire keuken ontvangt u een afzuigkap (recirculatie) cadeau van Woonpartners. Met de keuze voor deze circulaire keuken, draagt Woonpartners bij aan een duurzamere toekomst.

Naast deze renovatiebrochure ontvangt u een aparte brochure van Chainable, met alle informatie over de circulaire keuken. U kunt een keuze maken uit de kleur van de kasten, het aanrechtblad en de grepen. Ook kunt u tegen een eenmalige bijdrage kiezen voor uitbreidingen of keukenapparatuur. Verderop in deze brochure is de basisopstelling van de Chainable keuken weergegeven. Meer informatie en het invulformulier vindt u in de brochure van Chainable.

1.2 Badkamer (deelname niet verplicht)

We beoordelen samen of de badkamer verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 jaar of ouder gehanteerd. Tijdens het huisbezoek wordt u hierover geïnformeerd.

Als uw badkamer vervangen wordt, dan vernieuwt Woonpartners de wanden, vloer en sanitaire voorzieningen. De vloer en wanden van de badkamer worden vernieuwd door het toepassen van wand- en vloerpanelen. Deze panelen bestaan uit minstens 75% gerecyclede PET-flessen. Circulariteit is een duurzame manier van vernieuwen, waarbij zoveel mogelijk herbruikbare stoffen worden gebruikt. Ook producten die oud of kapot zijn, kunnen opnieuw worden gebruikt en zo een nieuw leven krijgen waardoor er minder afval ontstaat. Daardoor is het toepassen van deze wand- en vloerpanelen duurzamer dan traditioneel tegelwerk. De panelen worden (grotendeels) tegen de bestaande tegels gemonteerd. Hierdoor is de duur van de renovatie korter en heeft u minder overlast.

Standaard worden de wandpanelen tot plafondhoogte aangebracht. Het plafond wordt schimmelwerend geschilderd.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

- Nieuwe wastafel met spiegel en planchet.
- Nieuwe wastafelmengkraan.
- Naast de wastafel wordt één nieuw stopcontact en één schakelaar voor de verlichting boven de spiegel gemaakt.
- Nieuwe doucheslang met douchekop en een glijstang.
- Nieuwe thermostaatkraan.

Eventuele bestaande aanpassingen voor lichamelijke beperkingen (b.v. wandbeugel of douchezitje) worden teruggeplaatst.

U mag kiezen uit verschillende kleuren wandpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook mag u kiezen voor extra opties, zoals bijvoorbeeld een éénhendelmengkraan op de wastafel. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

1.3 Toilet (deelname niet verplicht)

We beoordelen samen of het toilet verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 jaar of ouder gehanteerd. Tijdens het huisbezoek wordt u hierover geïnformeerd.

Als uw toilet wordt vervangen, dan vernieuwt Woonpartners de wanden, de vloer en de sanitaire voorzieningen. Ook in het toilet worden wand- en vloerpanelen toegepast die voor minstens 75% bestaan uit gerecyclede PET-flessen.

Standaard worden de wandpanelen aangebracht tot een hoogte van ongeveer 1.50 meter. Boven de nieuwe wandpanelen worden de wanden en het plafond voorzien van wit schilderwerk.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

- De bestaande toiletpot en toebehoren worden vervangen door een nieuwe toiletpot. Als u een staande toiletpot heeft, krijgt u een staande toiletpot terug. U mag dan kiezen voor een hangend toiletpot tegen bijbetaling. Als u een hangend toiletpot heeft, krijgt u een hangend toiletpot terug.
- Het fonteintje (indien aanwezig) wordt vervangen. Als er geen fonteintje aanwezig is, dan plaatsen wij dat voor u als u mee doet met badkamer- en toiletrenovatie.

Eventuele bestaande aanpassingen voor lichamelijke beperkingen (b.v. wandbeugel of douchezitje) worden teruggeplaatst.

U mag kiezen uit verschillende kleuren wand- en vloerpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook is het mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld Keratop wandpanelen tot plafondhoogte of een verhoogd toiletpot. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

1.4 Asbest verwijderen

Voordat we starten met de uitvoering, wordt onderzocht of er asbesthoudende materialen in uw badkamer, toilet of keuken zitten. Volgens het asbestbeleid worden de asbesthoudende onderdelen verwijderd die een risico vormen voor de bewoners. Mocht er asbest worden geconstateerd, dan dient u tijdens het verwijderen van het asbest tijdelijk de woning te verlaten.





2. Veranderingen tegen eenmalige betaling

Er zijn een aantal extra veranderingen, waarvoor u zelf kunt kiezen. Dit zijn de zogenaamde geriefverbeteringen. Voor deze veranderingen vragen we een eenmalige betaling. In de tabel staan de mogelijkheden en de kosten per geriefverbetering. U kunt uw keuze tijdens het huisbezoek kenbaar maken. Voorzieningen tegen een eenmalige betaling als vervanging van de basisuitvoering, blijven eigendom van Woonpartners en worden door Woonpartners onderhouden.

Extra voorzieningen of uitbreiding op de basisuitvoering, tegen een eenmalige betaling, worden eigendom van de huurder en als Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) geregistreerd. U ontvangt hierop garantie. Het onderhoud is voor de huurder. De eenmalige kosten worden gefactureerd en verrekend met uw ongemakkenvergoeding, nadat de woning is opgeleverd.

Geriefverbetering	Eenmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW
Keuken	
Aansluiting vaatwasser + extra groep	€ 358,00
Aanbrengen extra dubbele wandcontactdoos	€ 115,00
Aanbrengen aansluiting elektrisch koken	€ 180,00
Badkamer	
Eenhendelmengkraan wastafel	€ 82,00
Aansluiting condens wasdroger	€ 344,00
Toilet	
Eenhendelmengkraan fonteintje	€ 140,00
Panelen tot plafondhoogte	€ 569,00
Verhoogde toiletpot	€ 140,00
Vrijhangend toilet	€ 639,00

3. Vergoeding voor het ongemak

Uw woning wordt grondig gerenoveerd. Dit betekent dat u overlast en ongemakken kunt ondervinden. Daarom krijgt u van ons een vergoeding.

3.1 Ongemakkenvergoeding

Aan de hand van het Sociaal Plan 2023-2027 renovatie- en onderhoudswerkzaamheden, beoordelen wij op individueel niveau in welke mate er sprake is van overlast en ongemakken. De hoogte van de vergoeding is conform dit Sociaal Plan. U ontvangt deze vergoeding voor het ongemak dat u ondervindt tijdens ingrijpende werkzaamheden en/of als er sprake is van verminderd gebruikersgenot van de woning. Van verminderd gebruikersgenot is sprake, wanneer u tijdens de ingreep meerdere dagen geen gebruik kunt maken van minimaal twee van de primaire woonvoorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet.

De vergoeding geldt alleen voor de huurder die de woning bewoont op het tijdstip van het onderhoudsproject. Het bedrag kan pas na oplevering worden vastgesteld en uitgekeerd, omdat we afhankelijk zijn van de duur van de uitvoering van de werkzaamheden. De tabel hieronder geeft weer hoeveel ongemakkenvergoeding u kunt krijgen. Eventuele vorderingen die nog door ons geïnd moeten worden, verrekenen we met de te ontvangen vergoeding.

De huur van uw eigen woning incl. overige vaste lasten zoals gas, water en licht blijft u wel betalen.

Duur werkzaamheden	Percentage ongemakkenvergoeding	Voorbeeld (stel uw kale huur is €400,-)
7 kalenderdagen	25% kale huur	$25\% \times €400 = €100,-$
8-14 kalenderdagen	50% kale huur	$50\% \times €400 = €200,-$
15-21 kalenderdagen	75% kale huur	$75\% \times €400 = €300,-$
22-28 kalenderdagen	100% kale huur	$100\% \times €400 = €400,-$



3.2 Oplevering

Als de werkzaamheden zijn afgerond, bezoeken de uitvoerder en/of de opzichter uw woning. Zij controleren of alle werkzaamheden goed en vakkundig zijn uitgevoerd. Dit is de eerste oplevering. Geconstateerde gebreken worden op de opleverlijst genoteerd. Deze punten worden binnen een aantal dagen afgerond. Als onderdelen of materialen besteld moeten worden, kan de afronding langer duren. Als de resterende punten zijn uitgevoerd door de aannemer, tekent u voor de oplevering. Dit is voor Woonpartners het sein dat de totale werkzaamheden zijn afgerond. Na deze afronding stellen we de vergoeding vast.

Na de definitieve oplevering volgt een onderhoudstermijn van drie maanden. Mocht u bijzonderheden ontdekken, dan kunt u deze melden bij de opzichter.

4. Tijdens de werkzaamheden

Tijdens het onderhoud kunt u geluids- en stofoverlast ervaren. Dat is helaas niet te voorkomen. Wij doen er alles aan om niet meer overlast te veroorzaken dan strikt noodzakelijk is. Hieronder noemen we een aantal zaken en wat wij doen om die samen met u op te lossen.

4.1 Voor de werkzaamheden

Ondanks de ingrijpende werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. U krijgt van ons advies over te nemen maatregelen zoals het afdekken, wegnemen of het verplaatsen van meubels en andere inventaris. De aannemer dekt uit voorzorg uw vloer af en plaatst indien nodig stofschotten. Ook verstrekt hij eventueel afdekplastic en/of plaatmaterialen.

Wij laten u tijdig weten waar welke werkzaamheden wanneer verricht worden. Op deze manier kunt u de betreffende ruimte(s) alvast zoveel mogelijk leeg maken. Denk hierbij zeker aan het opbergen van uw kostbare en breekbare spullen.

4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Wellicht heeft u zelf enkele voorzieningen in uw woning aangebracht. Tijdens het huisbezoek wordt met u besproken of de door u aangebrachte voorzieningen wel of niet kunnen worden gehandhaafd. De technische staat van de voorziening speelt hierbij een rol. Als uw eigen voorzieningen een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, dient u deze voorzieningen zelf te verwijderen en eventueel later zelf weer terug te plaatsen. De verantwoordelijkheid voor de door u zelf aangebrachte voorzieningen blijft bij u.

Een aantal voorbeelden zijn:

- Betimmeringen in keukens;
- Badkamer- en wastafelmeubels;
- Elektrische voorzieningen zoals verlichting in badkamer, keuken en toilet.

Ook kan het voorkomen dat u door de eerder geplaatste voorzieningen na de werkzaamheden zelf nog het een en ander moet aanpassen.

Een voorbeeld is:

- In de keuken heeft u een verlaagd of schrotenplafond aangebracht en dat past niet met de nieuwe aftimmering boven de keuken. In dit geval dient u zelf het schrotenplafond aan te passen.

Tijdens het huisbezoek kijken we samen met u naar deze zaken. We proberen zo goed mogelijk met u mee te denken, maar kunnen niet alles voorzien en/of voor u oplossen.

4.3 Faciliteiten

Tijdens de werkzaamheden in de woning kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw toilet, badkamer en/of keuken. Wij stellen verschillende faciliteiten beschikbaar waar u gebruik van kunt maken:

Chemisch toilet

Als u tijdelijk geen gebruik van uw toilet kunt maken, kan de aannemer als u dat wenst, voor een chemisch toilet zorgen. U kunt dit aangeven tijdens het huisbezoek. Het chemisch toilet wordt één maal per week schoongemaakt, als deze aan de straat staat.

Douchegelegenheid

Als u gebruik wilt maken van een douchegelegenheid, dient u dit tijdens het huisbezoek door te geven.

Elektrische kookplaat

Tijdens de werkzaamheden kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw keuken. De aannemer stelt per woning een elektrische kookplaat met 2 platen beschikbaar.

Elektriciteit

's Avonds kunt u altijd op meerdere plaatsen in huis gebruik maken van elektriciteit.

Water

Op tenminste één tappunt in de woning is het gebruik van water mogelijk.

Wasmachine-/droger

Tijdens de werkzaamheden zorgen wij ervoor dat u gebruik kunt maken van een wasmachine en droger.

4.4 Toegang tot uw woning

We verzoeken u vriendelijk, maar dringend, ervoor te zorgen dat de werknemers van de aannemer op de geplande dagen in uw woning terecht kunnen. Het spreekt voor zich dat u of iemand namens u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk in de woning aanwezig is.

Als u niet aanwezig kunt zijn tijdens de renovatiewerkzaamheden, kunt u uw huissleutel afgeven aan de uitvoerder.

U blijft altijd zelf verantwoordelijk voor de spullen in uw woning.

4.5 Schade

De aannemer heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden ervaren vaklieden geselecteerd. Als ondanks alle voorzorgsmaatregelen die genomen zijn toch schade ontstaat aan uw eigendommen, verzoeken wij u dit nog dezelfde dag (bij voorkeur schriftelijk) te melden aan de uitvoerder en/of aan de opzichter.

4.6 Maatregelen COVID-19

Wij volgen de laatste ontwikkelingen rondom het coronavirus en houden uiteraard rekening met de geldende maatregelen bij de start van de uitvoering. We zoeken daarbij naar mogelijke oplossingen op maat.

4.7 Na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden moet u zelf waarschijnlijk ook een aantal zaken herstellen. Hieronder leest u wat Woonpartners niet gaat doen:

- Binnenschilderwerk aan wanden en binnendeuren is voor u zelf.
- U dient zelf uw eigen armaturen, planken etc. terug te hangen.
- De woningen worden bezemschoon opgeleverd. Overige schoonmaakwerkzaamheden zijn voor u zelf.

4.8 Bijzonderheden

Zijn er bepaalde omstandigheden/bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld medische beperkingen)? Neem dan tijdig contact op met Maureen Kolenberg (Projectcoördinator sociaal) van Woonpartners (contactgegevens zie hoofdstuk 6). We zoeken dan samen naar een oplossing.

4.9 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?

U ontvangt van de aannemer tijdig bericht op welke dag bij u wordt gestart met welke werkzaamheden. De werkzaamheden nemen circa 12 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van de keuken, badkamer en toilet.

4.10 Werktijden

De werkzaamheden worden normaal gesproken uitgevoerd tussen 07.30 uur en 16.30 uur. De vaklieden die bij u aan het werk zijn, hebben een vaste koffiepauze van 09.00 uur - 9.15 uur en een middagpauze van 12.30 uur - 13.00 uur. Tijdens de pauzes maken zij gebruik van een eigen ruimte. Normaal zijn er niet meer dan vier medewerkers tegelijkertijd in uw woning aan het werk. Door eventuele onvoorziene omstandigheden kan dit wel eens anders zijn.

Werknemers die in uw woning aan de slag gaan, zijn als het ware bij u te gast. Ze behoren zich daar naar te gedragen. Ze geven bijvoorbeeld altijd even aan waar ze in huis beginnen en laten aan het einde van elke werkdag de woning bezemschoon achter.



5. Communicatie

Naast de informatie die in deze brochure staat, willen wij u graag goed informeren en op de hoogte houden over het renovatieproject. Dit doen wij op verschillende manieren.

5.1 Kijkmoment modelwoning

Aan Sterrenlaan 12 heeft Woonpartners een modelwoning klaar staan. Wij ontvangen u graag in de modelwoning, zodat u de gerenoveerde badkamer, keuken en toilet kunt bekijken. U heeft een uitnodiging ontvangen om te komen kijken in deze woning.

5.2 Huisbezoek

Voordat de uitvoering start, wordt een afspraak met u gemaakt voor een huisbezoek. Tijdens dit bezoek wordt uw woning opgenomen en wordt samen met u vastgesteld welke werkzaamheden aan uw woning uitgevoerd gaan worden. Ook kunt u uw

keuzes en eventuele opties waar u gebruik van wilt maken doorgeven. Eventuele bijzonderheden en aandachtspunten kunt u tijdens dit huisbezoek kenbaar maken.

5.3 Nieuwsbrieven

Woonpartners en onderhoudsbedrijf elk® informeren u regelmatig over de voortgang van de werkzaamheden en eventuele wijzigingen. Dit doen wij met nieuwsbrieven.



6. Contactpersonen

Aan dit onderhoudsproject werken verschillende partijen mee. Graag stellen wij ze aan u voor. Op deze manier weet u bij wie u terecht kunt met al uw vragen.

6.1 De opdrachtgever

Woonpartners is de opdrachtgever voor dit project. Ze heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden een aannemer aangesteld. Dit is onderhoudsbedrijf elk®. De Projectcoördinator Vastgoedbeheer van Woonpartners houdt toezicht op het totale project.

6.2 De opzichter

Bij dit project is een opzichter van Woonpartners betrokken. De opzichter ziet er op toe dat alle afspraken die gemaakt zijn met de aannemer worden nagekomen. Als de aannemer wil afwijken van de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld op verzoek van een bewoner, is toestemming van de opzichter van Woonpartners nodig.

6.3 De uitvoerder

De uitvoerder van de aannemer zorgt ervoor dat de werkzaamheden die aan hen zijn opgedragen goed worden uitgevoerd. Hij of zij stuurt de werknemers aan. Zonder opdracht van de uitvoerder mogen de werknemers géén andere werkzaamheden uitvoeren dan afgesproken. Het is de taak van de uitvoerder om ervoor te zorgen dat het project goed verloopt. Hij overlegt regelmatig met de opzichter van Woonpartners over de kwaliteit en de voortgang van de werkzaamheden.

De uitvoerder is uw eerste aanspreekpunt. U kunt bij hem terecht met uw vragen over de werkzaamheden.

6.4 Projectcoördinator sociaal / Bewonersbegeleider

Heeft u vragen of opmerkingen die niet van technische aard zijn, dan is de bewonersbegeleider van de aannemer uw eerste aanspreekpunt. Ook kunt u contact opnemen met de Projectcoördinator Sociaal van Woonpartners.

6.5 Contactgegevens

Woonpartners

Projectopzichter

Remko Vermeulen

Telefoonnummer: (0492) 793 850

E-mail: remko.vermeulen@woonpartners.nl

Projectcoördinator Sociaal

Maureen Kolenberg

Telefoonnummer: (0492) 508 845

E-mail: maureen.kolenberg@woonpartners.nl

Projectcoördinator Vastgoedbeheer

Asli Saridayi

Telefoonnummer: (0492) 508 827

E-mail: asli.saridayi@woonpartners.nl

elk®

Bewonersbegeleider

Lotte Nabuurs

Telefoonnummer: 06 89973649

E-mail: lottenabuurs@elk.nl

Uitvoerder

Erik Blommert

Telefoonnummer: 088 355 03 73

E-mail: erikblommert@elk.nl



www.woonpartners.nl