

Renovatiebrochure

Complex 366 – 71 woningen

2024



Inhoud

Inleiding

1. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

- 1.1 Keuken (deelname niet verplicht)
- 1.2 Badkamer (deelname niet verplicht)
- 1.3 Toilet (deelname niet verplicht)
- 1.4 Groepenkast (verplicht bij deelname renovatie)
- 1.5 Asbest verwijderen

2 Veranderingen tegen eenmalige betaling

3 Vergoeding voor het ongemak

- 3.1 Ongemakkenvergoeding
- 3.2 Oplevering

4 Tijdens de werkzaamheden

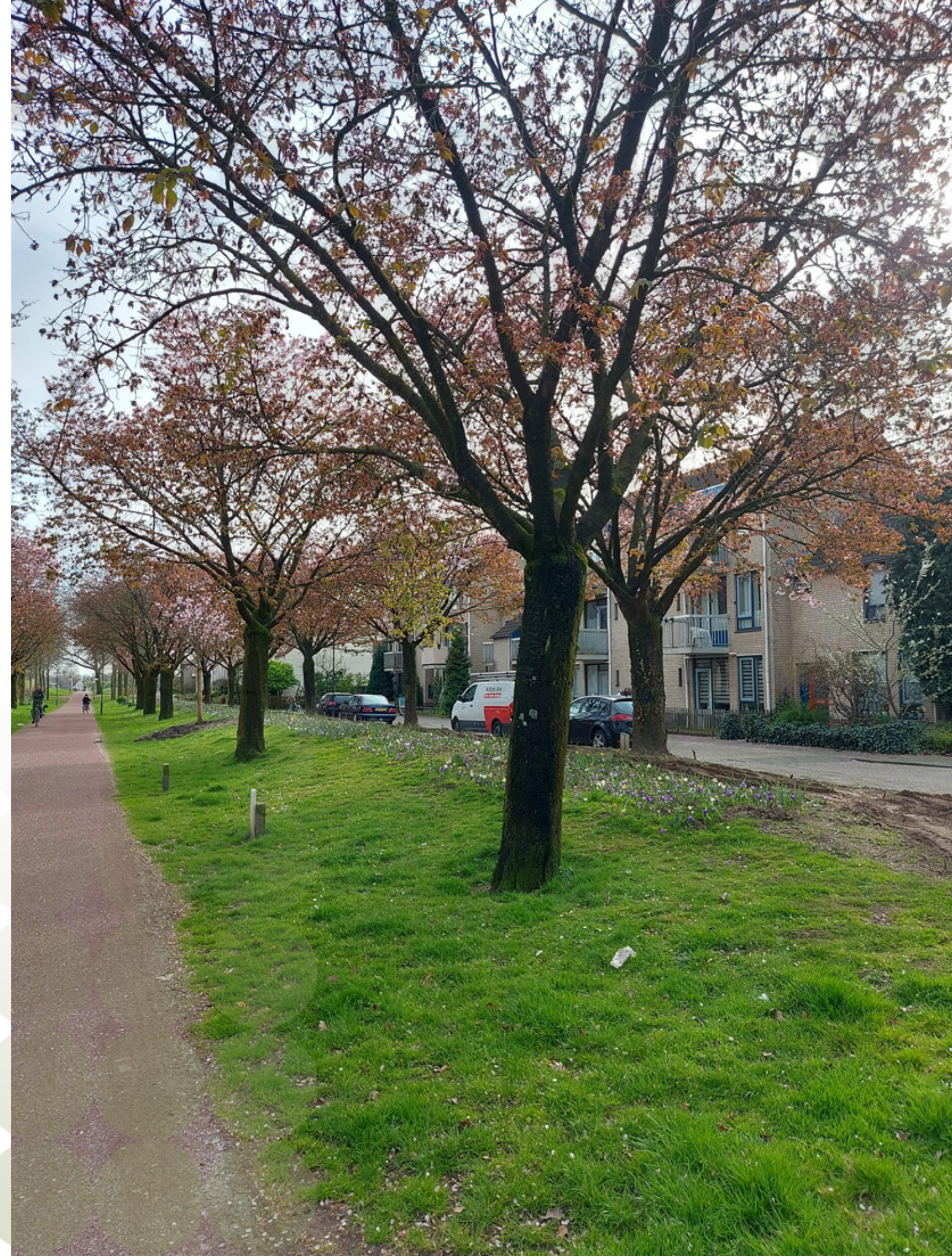
- 4.1 Voor en tijdens de werkzaamheden
- 4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
- 4.3 Faciliteiten
- 4.4 Toegang tot uw woning
- 4.5 Schade
- 4.6 Na de werkzaamheden
- 4.7 Bijzonderheden
- 4.8 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?
- 4.9 Werktijden

5 Communicatie

- 5.1 Huisbezoek
- 5.2 Nieuwsbrieven
- 5.3 Uitvoering

6 Contactpersonen

- 6.1 De opdrachtgever
- 6.2 De projectleider
- 6.3 De uitvoerder
- 6.4 Projectcoördinator Sociaal/Bewonersbegeleider
- 6.5 Contactgegevens



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. Aan het einde van het tweede kwartaal van 2024 gaat elk® renovatie & onderhoud in opdracht van Woonpartners starten met de onderhoudswerkzaamheden aan 71 woningen in de Lingestraat en De Middenloop.

Het gaat hierbij om de onderstaande adressen:

- Lingestraat 1 t/m 29
- Lingestraat 2 t/m 44
- De Middenloop 95 t/m 117

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 gerust 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. Dit is het geval als uw keukenblok ouder is dan 2010. Is de keuken jonger maar het tegelwerk ouder dan 25 jaar? Dan wordt het tegelwerk vervangen en uw huidige keukenblok teruggeplaatst. 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. Het nieuwe keukenblok bestaat uit drie boven- en drie onderkasten en een verlengd aanrechtblad met een inductiekookplaat met daaronder een lege nis. In plaats van nieuw tegelwerk, krijgt u een vaste achterwand van Keratop tussen het aanrechtblad en de bovenkasten. 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 kasten, het aanrechtblad, de achterwand en de handgrepen. Ook kunt u tegen een eenmalige bijdrage kiezen voor uitbreidingen. Verderop in deze brochure is de basisopstelling van de Chainable keukens weergegeven. Meer informatie en het invulformulier vindt u in de brochure van Chainable.

LET OP:

Als u kiest voor extra voorzieningen in de keuken zoals bijvoorbeeld extra keukenkasten, dan heeft u als huurder het plezier van de extra optie(s). Woonpartners wordt eigenaar van deze opties en verzorgt het onderhoud hiervan. Bij verhuizing blijven de voorzieningen in de woning. Deze voorzieningen worden als ZAV geregistreerd. Als u hiervoor kiest dan tekent u tijdens de warme opname hiervoor een akkoordverklaring.

1.2 Badkamer (deelname niet verplicht)

We beoordelen samen of uw 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 vernieuwen we de wanden, vloer en sanitaire voorzieningen. De vloer en wanden van de badkamer worden vernieuwd door het toepassen van Keratop wand- en vloerpanelen met een keramische toplaag.

Keratop panelen hebben als voordeel dat ze recyclebaar zijn. Daardoor is het een duurzamer alternatief 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 Keratop panelen tot plafondhoogte aangebracht. Het plafond wordt schimmelwerend geschilderd.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

- Nieuwe wastafel met spiegel en planchet;
- Nieuwe wastafelmengkraan;
- Nieuwe doucheslang met douchekop en een glijstang;
- Nieuwe thermostaatkraan;
- Indien het mogelijk is volgens wet- en regelgeving, wordt er één nieuw stopcontact en één schakelaar voor verlichting boven de spiegel gemaakt.

U mag kiezen uit verschillende kleuren wand- en vloerpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook mag u kiezen voor extra opties, zoals bijvoorbeeld een éénhendelmengkraan op de wastafel. In hoofdstuk 2 van deze brochure staat hierover meer informatie.

1.3 Toilet (deelname niet verplicht)

We beoordelen samen of uw 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 vervangen wordt, dan vernieuwen we de wanden, de vloer en de sanitaire voorzieningen. Ook in het toilet worden de vloer en wanden vernieuwd door het toepassen van Keratop wand- en vloerpanelen met een keramische toplaag.

Standaard worden de wandpanelen aangebracht tot een hoogte van ongeveer 1.50 meter.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

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

U mag kiezen uit verschillende kleuren Keratop wand- en vloerpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook is het mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld een verhoogde toiletput. In hoofdstuk 2 van deze brochure staat hierover meer informatie.

1.4 Groepenkast (deelname verplicht)

Uw groepenkast is verouderd. Bij deelname aan de renovatie vervangt onze aannemer uw groepenkast en controleert de complete elektrische installatie. De complete installatie wordt gekeurd, zodat we zeker weten dat deze voldoet aan de gestelde normen.

1.5 Asbest verwijderen

Voordat we starten met de uitvoering, wordt onderzocht of er asbesthoudende materialen in uw badkamer, keuken en toilet zitten (asbestinventarisatie). Indien aanwezig worden volgens het asbestbeleid de asbesthoudende onderdelen verwijderd die een risico vormen voor de bewoners.



2. Veranderingen tegen eenmalige betaling



Er zijn een aantal extra veranderingen, waarvoor u zelf kunt kiezen. Dit zijn de zogenoemde 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 ongemakken-vergoeding, nadat de woning is opgeleverd.

Geriefverbetering	Eenmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW
Keuken	
Aansluiting vaatwasser + extra groep	€ 240
Aanbrengen extra dubbele wandcontactdoos	€ 145
Aansluiting oven + extra groep	€ 240
Badkamer	
Eenhendelmengkraan wastafel	€ 82
Toilet	
Eenhendelmengkraan wastafel	€ 82
Verhoogde toiletpot	€ 69
Vrijhangend toilet	€ 677



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.



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. Eventueel 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. Wanneer de resterende punten zijn uitgevoerd, krijgt Woonpartners een 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 Woonpartners.

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

4. Tijdens de werkzaamheden

Tijdens het onderhoud kunt u geluid- en stofoverlast ervaren. Helaas is dit niet te voorkomen. Wij doen er alles aan om niet meer overlast te veroorzaken dan 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 de woning blijven wonen. U krijgt van ons advies over de te nemen maatregelen, zoals het afdekken, wegnemen of het verplaatsen van meubels en andere inventaris. Uit voorzorg wordt uw vloer afgedekt en wordt er afdekplastic en/of plaatmaterialen aan u verstrekt.

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 ook 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

Wanneer u deelneemt aan de toilet renovatie, kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw toilet. Er wordt dan gezorgd voor een chemisch toilet in uw woning. Het chemisch toilet wordt één keer per week schoongemaakt.

Douchegelegenheid

Wanneer u deelneemt aan de badkamer renovatie, kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw badkamer. Als u gebruik wilt maken van een douchegelegenheid, kunt u dit tijdens het huisbezoek aan ons doorgeven.

Elektrische kookplaat

Wanneer u deelneemt aan de keuken renovatie, kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw keuken. De aannemer stelt per woning een elektrische kookplaat met 2 kookpunten beschikbaar.

Elektriciteit

In de avonden kunt u altijd op meerdere plaatsen in uw woning 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

Het is belangrijk dat onze vaklieden 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 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 binnen 24 uur (bij voorkeur schriftelijk) te melden aan de uitvoerder of bewonersbegeleider van elk®.

4.6 Na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden moet u zelf waarschijnlijk ook nog een aantal zaken herstellen. Hieronder leest u wat wij niet gaan doen:

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

4.7 Bijzonderheden

Zijn er bepaalde omstandigheden/bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld medische beperkingen)? Geef dit dan aan tijdens het huisbezoek of neem contact op met Lotte Nabuurs of Caroline van Selow (contactgegevens zie hoofdstuk 6). We zoeken dan samen naar een oplossing.

4.8 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?

U ontvangt van elk® tijdig bericht op welke dag bij u wordt gestart met welke werkzaamheden. De werkzaamheden nemen circa 15 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van de keuken, badkamer en toilet.

4.9 Werktijden

De werkzaamheden worden normaal gesproken uitgevoerd tussen 7:30 uur en 16:15 uur. De vaklieden die bij u aan het werk zijn hebben een vaste koffiepauze van 9:00 uur tot 9:15 uur en een middagpauze van 12:30 uur tot 13:00 uur. Tijdens de pauzes maken zij gebruik van een eigen ruimte.

Werknemers die in uw woning aan de slag gaan, zijn bij u te gast. Zij behoren zich dan ook als gast te gedragen. Ze geven bijvoorbeeld altijd 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 Huisbezoek

Voordat de uitvoering start, wordt er een afspraak met u gemaakt voor een huisbezoek. Tijdens dit bezoek wordt uw woning opgenomen en samen met u vastgesteld welke werkzaamheden aan uw woning uitgevoerd gaan worden. Ook kunt u dan uw keuzes en eventuele opties doorgeven. Eventuele bijzonderheden en aandachtspunten kunt u tijdens dit huisbezoek kenbaar maken.

5.2 Nieuwsbrieven

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

5.3 Uitvoering

Tijdens de uitvoering is er altijd een uitvoerder aanwezig. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u bij hem terecht. Daarnaast kunt u ook altijd contact opnemen met de bewonersbegeleider van elk® (contactgegevens zie hoofdstuk 6). Ongeveer twee weken voor de start van de renovatie in uw woning, ontvangt u van ons een planning. Hierin staat aangegeven wie, wanneer, wat gaat uitvoeren. Mochten er, wegens omstandigheden, veranderingen ontstaan betreft deze planning, dan wordt dit met u gecommuniceerd.

6. Contactpersonen

Bij dit onderhoudsproject zijn verschillende partijen betrokken. 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. Voor de uitvoering van de werkzaamheden heeft ze een aannemer aangesteld. Dit is elk® renovatie & onderhoud. De projectleider van Woonpartners houdt toezicht op het totale project.

6.2 De projectleider

Bij dit project is een projectleider van Woonpartners betrokken. Wanneer de aannemer wil afwijken van de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld op verzoek van een bewoner, dan is er altijd toestemming van de projectleider van Woonpartners nodig.

6.3 De uitvoerder

De uitvoerder van elk® zorgt ervoor dat de werkzaamheden goed worden uitgevoerd. Hij stuurt de vaklieden aan en zorgt ervoor dat het project goed verloopt. Hij overlegt regelmatig met de projectleider 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 elk® uw eerste aanspreekpunt. Ook kunt u contact opnemen met de Projectcoördinator Sociaal van Woonpartners.

6.5 Contactgegevens

Woonpartners

Projectleider

Remko Vermeulen

Telefoonnummer : 0492 79 38 50

E-mail: remko.vermeulen@woonpartners.nl

Projectcoördinator Sociaal

Caroline van Selow

Telefoonnummer : 0492 50 88 07

E-mail: Caroline.vanselow@woonpartners.nl

elk®

Bewonersbegeleider

Lotte Nabuurs

Telefoonnummer: 06 89 97 36 49

E-mail: lottenabuurs@elk.nl

Uitvoerder

Erik Blommert

Telefoonnummer: 06 44 52 45 68

E-mail: erikblommert@elk.nl





www.woonpartners.nl