

Bewonersinformatie

Comfortabel en duurzaam wonen in het Oranjekwartier



eigen
bouw



SCHILDERS - AFBOUW EN VASTGOEDONDERHOUD

Mei 2020
pub-versie

Een woord vooraf

In opdracht van **Eigen Bouw** gaat Lenferink uw woning verbeteren. Uw woning wordt goed geïsoleerd en krijgt minimaal energielabel B. Dat betekent energiezuiniger en comfortabeler wonen in een woning met een nieuwe frisse uitstraling.

In dit informatieboekje leest u welke werkzaamheden u kunt verwachten en wat u kunt doen om de werkzaamheden soepel te laten verlopen. Bij de werkzaamheden kunt u lezen wat dit voor u betekent.

Corona

In de oorspronkelijke planning zouden we in mei starten met de eerste werkzaamheden. Helaas is de planning vertraagd door het coronavirus, hierdoor zullen we na de bouwvakvakantie gaan starten. U ontvangt van ons een brief als er meer duidelijk is over de nieuwe planning.



Wie is Lenferink?

Lenferink is een modern familiebedrijf met als specialiteit het onderhouden en verbeteren van gebouwen waar mensen wonen, werken, leren en hun vrije tijd doorbrengen. Hierbij hechten wij er veel waarde aan om de werkzaamheden zo soepel mogelijk te laten verlopen. Dat doen wij door met vaste partijen te werken. Met elkaar komen wij op deze manier tot veilige, duurzame en mooie gebouwen waar mensen met plezier kunnen verblijven.

Communicatie

Ellen van Lenferink is uw contactpersoon. Zij houdt u op de hoogte van de voorbereiding en uitvoering. Bijvoorbeeld over de planning, werkzaamheden en tijdelijke overlast.

Alles over de verduurzaming van uw woning

Even voorstellen

De werknemers van Lenferink stellen zich graag aan u voor:

“Mijn naam is Ellen bewonersconsulent voor dit project. Ik verzorg alle communicatie voor, tijdens en na de werkzaamheden.”



Remco en Ellen: “We hebben in de afgelopen jaren vanuit Lenferink veel vergelijkbare projecten uitgevoerd. We hebben dus veel ervaring met het verbeteren van huizen. Een prettige omgang met de bewoners vinden we erg belangrijk en we kijken ernaar uit om binnenkort bij u aan de slag te gaan!”

“Mijn naam is Remco uitvoerder voor dit project. Ik zorg voor een goede technische uitvoering van het project. Ik zorg ervoor dat alle medewerkers op de bouwplaats doen wat is afgesproken en dat de werkzaamheden soepel verlopen. Ook houd ik toezicht op kwaliteit en mate van overlast.”



Huisbezoek

Onze bewonersconsulent Ellen en werkvoorbereider Richard komen eerst bij u thuis langs. Samen loopt u met hen door de woning. Dan hoort u precies wat er allemaal gaat gebeuren en wat u zelf moet voorbereiden. De informatie is met de grootste zorg opgemaakt met de huidige kennis. Dit zou kunnen betekenen, dat de verstrekte informatie niet volledig overeenkomt met uw situatie. U krijgt de gelegenheid om vragen te stellen en u kunt aangeven waar wij volgens u rekening moeten houden. Het is mogelijk dat ook medewerkers van andere bedrijven bij u in de woning onderzoek komen doen of inmeetwerk moeten verrichten. Hierover wordt u altijd vooraf ingelicht.

“Mijn naam is Richard werkvoorbereider voor dit project. Ik kom samen met mijn collega Ellen bij u op huisbezoek. Hierbij geven wij een toelichting op de werkzaamheden die specifiek voor u gelden. Ook verzamelen wij alle benodigde informatie, zodat ik alles goed kan voorbereiden. Na het huisbezoek ben ik vooral op de achtergrond bezig. Ik zorg ervoor dat alles goed is voorbereid.”



Bewonersavond

Tijdens de bewonersavond in december heeft u informatie ontvangen over de geplande werkzaamheden. Uw reacties en vragen hebben we zoveel mogelijk verwerkt in dit plan. Zijn uw opmerkingen nog niet verwerkt, vermeld dit dan op bladzijde 15. Dit bespreken we tijdens het huisbezoek.

Wat gaat er gebeuren?

In het volgende hoofdstuk leest u informatie over de werkzaamheden. U kunt bij bewonersconsulent Ellen terecht met al uw vragen of opmerkingen. Zij is uw aanspreekpunt.

De werkzaamheden

Werkzaamheden in uw woning

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

Mechanische ventilatie

Heeft u in de badkamer al mechanische ventilatie? Dan wordt gekeken of deze vervangen moet worden. Heeft u nog geen mechanische ventilatie, dan bekijken we de mogelijkheden om dit alsnog aan te brengen. Wij laten u dan voorafgaand aan de werkzaamheden weten op welke manier we dit gaan doen. Hiernaast ziet u de mogelijke oplossingen. Tijdens het huisbezoek bespreken we hoe we dit gaan doen en wat dit voor u betekent.



Elektrische ventilator



Mechanische ventilatie (MV-Box)

Actie bewoner: Tijdens het huisbezoek bespreken we of er door u acties nodig zijn.

Verwachte overlast: We hebben twee dagen toegang nodig tot uw woning. We zijn niet de gehele dag aan het werk in uw woning. U wordt vooraf ingelicht op welke dagen de werkzaamheden plaatsvinden. Als u niet thuis kunt zijn bespreken wij graag de mogelijkheden voor de toegang tot uw woning met u. U kunt tijdelijk geen gebruik maken van uw badkamer, als wij met de ventilatie in de badkamer bezig zijn. Wij zorgen ervoor dat we onze werkplek opgeruimd achterlaten. U kunt buiten werktijden gewoon gebruik maken van uw badkamer.

Geluid	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stof	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

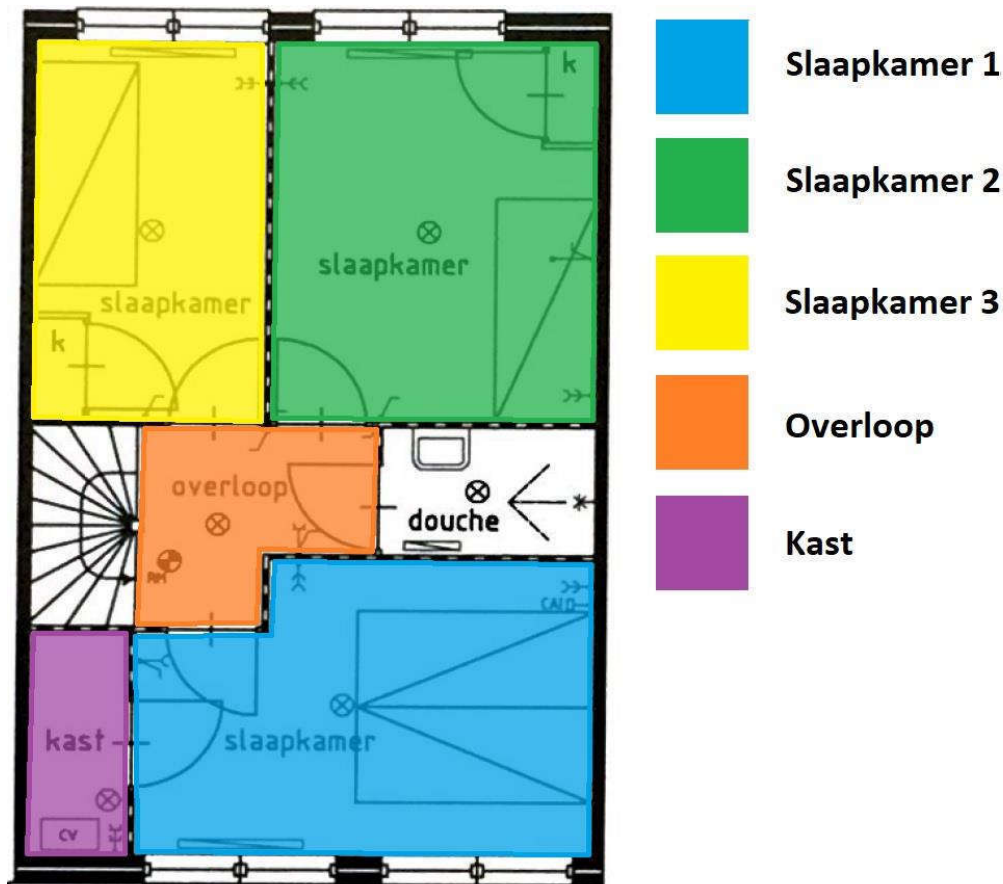
Zachtboard plafond

Als er in uw woning zachtboard plafonds aanwezig zijn, dan worden deze vervangen voor nieuwe gipsplaten plafonds. Deze gipsplaten plafonds worden gestuct en wit gesausd. In de onderstaande afbeelding, is te zien waar de zachtboard plafonds zich kunnen bevinden.

Tijdens het huisbezoek bekijken we of er bij u zachtboard plafonds aanwezig zijn. Indien blijkt dat dit aanwezig is, zullen wij samen met u bespreken hoe we het in de uitvoering het beste kunnen aanpakken. Zo zorgen we ervoor, dat de overlast voor u beperkt blijft.

Actie bewoner: Ruim voor de start van de werkzaamheden bespreken wij met u, welke kamers u leeg moet maken of waar u spullen moet afdekken. Dit gebeurt kamer voor kamer, zodat u uw spullen tijdelijk in een andere kamer kunt opslaan.

Verwachte overlast: Als de zachtboard plafonds worden vervangen, geeft dat stof- en geluidsoverlast.



Combinatie werkzaamheden binnen en buiten uw woning

Asbest verwijdering

Aan de buitenzijde van de kozijnen zijn asbesthoudende panelen aanwezig. Deze worden door specialisten verwijderd. Ze vragen u, op dat moment, om uw ramen en ventilatieroosters gesloten te houden.



We zijn in totaal twee dagen bezig om het asbest te verwijderen aan de voor- en achtergevel. U wordt vooraf ingelicht wanneer de werkzaamheden bij u plaatsvinden. De verwijdering aan de voorgevel vindt op een andere dag plaats dan aan de achtergevel. Hierdoor heeft u altijd toegang tot uw woning via de voor- of achterdeur.

Actie bewoner: Wij vragen u om op de dagen van de werkzaamheden ervoor te zorgen dat:

- Ramen (roosters) en deuren gesloten zijn;
- U tijdens de werkzaamheden de woning niet verlaat/betreedt aan de kant waar gewerkt wordt.

Verwachte overlast: U zult lichte geluidsoverlast ervaren.

Geluid

Kunststof kozijnen

Alle kozijnen in de buitengevels worden voorzien van nieuwe kunststof kozijnen. De bestaande houten kozijnen blijven zitten en krijgen de functie van stelkozijn. Het nieuwe kunststof kozijn wordt hieraan bevestigd. De plek van de ramen en deuren in de nieuwe kozijnen blijft hetzelfde. Als er in de bestaande houten kozijnen houtrot aanwezig is, dan wordt dit eerst gerepareerd.

Doordat het bestaande kozijn blijft zitten, worden de kozijnstijlen rondom wat dikker. Wij doen er alles aan om uw bestaande raambekleding/decoratie te behouden. Dit bekijken en bespreken we tijdens de huisbezoeken met u.

In de nieuwe kozijnen wordt HR++ (goed isolerend) glas geplaatst. In het glas worden zelfregulerende ventilatieroosters toegepast. Deze hoeft u niet zelf open of dicht te doen voor een goede werking van de ventilatieroosters. U kunt ze wel zelf bedienen, als u dat wenst.

De binnenzijden van de kozijnen worden afgewerkt, zodat er voor u als bewoner geen herstelwerkzaamheden nodig zijn. De bestaande vensterbanken blijven zitten. De uitstraling van de kozijnen is weergegeven op de afbeeldingen rechts. Aan de binnenzijde zijn alle kozijnen wit. De draaiende delen worden voorzien van inbraakveilig hang en sluitwerk.

Tussen de kozijnen wordt de bestaande beplating vervangen voor kunststof beplating in de kleuren zoals te zien op de afbeeldingen rechts. De bruine kunststof beplating wordt uitgevoerd in houtlook.

De werkzaamheden aan de voorgevel vinden op een andere dag plaats dan aan de achtergevel, dit houdt in dat de gevel waaraan gewerkt wordt aan het eind van de dag klaar is. Hierdoor heeft u altijd toegang tot uw woning via de voor- of achterdeur. U wordt vooraf ingelicht wanneer de werkzaamheden bij u plaatsvinden.

Actie bewoner: Wij vragen u voorafgaand aan de werkzaamheden, ervoor te zorgen dat:

- de vensterbanken in uw woning leeg zijn;
- vitrage en gordijn(rails) aan de binnenzijde verwijderd zijn;
- u in uw huis 1,5 meter werkruimte vrijmaakt (gezien vanuit de gevel).

Verwachte overlast: U kunt in ieder geval rekening houden met stof en geluidsoverlast. Wanneer het huidige glas gedemonteerd is, is de woning tijdelijk "open". Hierdoor ervaart u tocht en kou in uw woning. We voorzien de steiger van windreducerend gaas, om de tocht en kou zo veel mogelijk te beperken.

Door het gaas en de kappen die aan de steiger gemonteerd zijn, zult u minder daglicht in uw woning ervaren.



Voorgevel



Achtergevel



Werkzaamheden buiten uw woning

De woning wordt geïsoleerd om deze energiezuiniger te maken. Dit gebeurt op de volgende manieren:

Vloerisolatie

De bodem van de kruipruimte is al voorzien van 10 cm isolatie. Dit wordt aangevuld met bodemparels tot ongeveer 30 cm. Dit doen we vanaf de buitenkant, zodat u daar binnen weinig overlast van ervaart. Onderstaand een afbeelding van de vloerisolatie (bodemparels).



Vloerisolatie (bodemparels)

Gevelisolatie

Isolatie in de gevel

Tussen de binnen- en buitenmuur is in het verleden al isolatie aangebracht. Tijdens de onderzoeken, is gebleken dat de isolatie niet meer voldoet. We gaan de isolatie tussen de binnen- en buitenmuur "bijvullen". Dit gebeurt via gaten die we boren in de gevel. Dit geeft wel even geluidsoverlast, maar zo zijn we er zeker van dat de isolatie tussen de binnen- en buitenmuur kwalitatief goed is.



Isolatie in de gevel

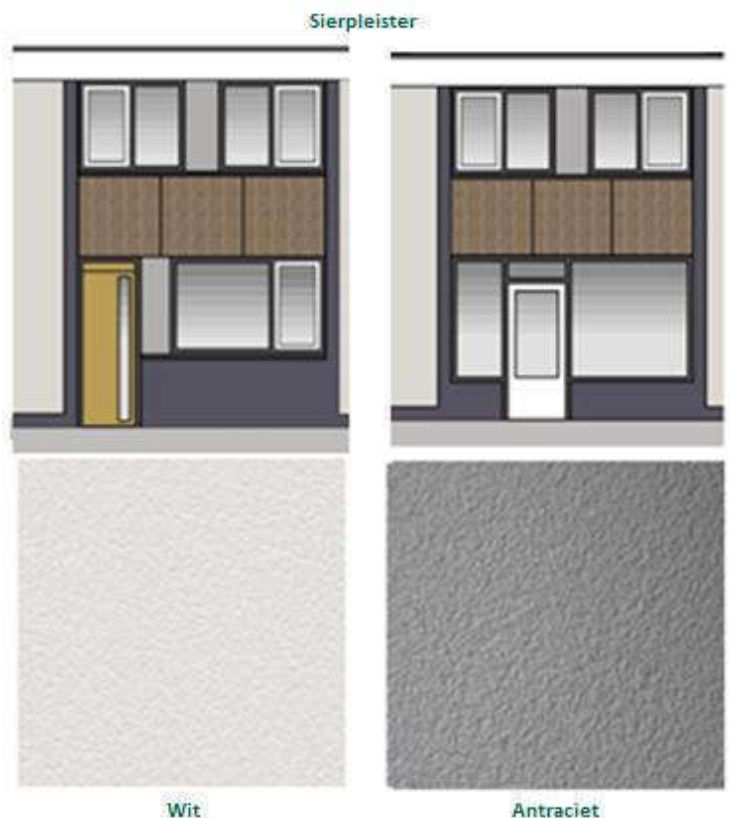
Isolatie op de gevel

We brengen op de buitengevel een isolatieplaat van 10 cm aan. De isolatie wordt tot op fundering aangebracht. Hiervoor moeten we de fundering vrij graven.

Wij zorgen er altijd voor, dat uw woning toegankelijk blijft. Dit doen we door een loopplank te plaatsen die zo breed is als uw deur. Zodra de isolatie is aangebracht bij de fundering, wordt de grond zo snel mogelijk weer aangevuld.

Als de grond is aangevuld, wordt de steiger geplaatst. De steiger blijft ongeveer 7 weken staan.

Als bovenstaande werkzaamheden zijn afgerond, werken we de gevels af met sierpleister in de kleuren zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Na deze werkzaamheden wordt de steiger weggehaald.



Dakisolatie

Isolatie en dakbedekking

Op het bestaande dak wordt een extra isolatielaag van 6 cm aangebracht. Over de isolatie wordt nieuwe dakbedekking aangebracht. Omdat het dak hoger wordt, wordt de dakrand verhoogd en afgewerkt met kunststof beplating.



Dakisolatie

Acties bewoner: Wij vragen u voorafgaand aan de werkzaamheden, ervoor te zorgen dat:

- maak buiten 1,5 meter ruimte vrij vanaf de gevels (denk hierbij aan: planten, plantenbakken, bankjes, waslijnen, weerhuisjes, enzovoort);
- we hechten veel waarde aan de veiligheid van u en onze medewerkers. Het is daarom verboden om: op of direct rondom onze steiger of werkplek te komen. Wilt u ook op uw kinderen letten?;
- als u zonwering aan de gevel hebt vragen we u deze te verwijderen. Deze mag indien mogelijk na de werkzaamheden worden teruggeplaatst. Tijdens het huisbezoek bekijken wij uw specifieke situatie.

Verwachte overlast: U zult voornamelijk geluidsoverlast ervaren door boren en andere werkzaamheden die worden uitgevoerd. Ook bij deze werkzaamheden staat de steiger en zal u minder daglicht in uw woning ontvangen door het gaas en de kappen die aan de steiger gemonteerd zijn.

Geluid



LET OP!

Het is niet toegestaan om in de nieuwe gevel te boren. Voor het aanbrengen van zonwering (achtergevel) en buitenverlichting (voorgevel) worden speciale voorzieningen opgenomen. De locatie voor de bevestiging van de zonwering en buitenverlichting wordt duidelijk aangegeven op een tekening. Deze ontvangt u bij de oplevering van uw woning.

Werkzaamheden bestaande berging

Ook de bergingen worden aangepakt. Het metselwerk aan de buitenzijde wordt in de kleur antraciet gesausd. Ook worden de dakranden vervangen en komt er een nieuwe laag dakbedekking op het dak. Het bestaande kozijn en de deur worden aan de binnen- en buitenzijde opnieuw geschilderd in de kleur wit. Aan de binnenzijde van de berging wordt de wand die tot de buitengevel van de woning behoort ook geïsoleerd, zodat hier geen warmteverlies is. De isolatie wordt afgewerkt met een houten plaat, zodat u de mogelijkheid heeft om iets te kunnen ophangen. Het leidingwerk op deze gevel wordt tijdelijk verwijderd en na het isoleren teruggeplaatst.



Berging na werkzaamheden

Actie bewoner: Maak de wand (zie afbeelding rechts, rode streep) die tot de buitengevel van uw woning behoort vrij van uw spullen.

Verwachte overlast: U zult lichte geluidsoverlast ervaren.



Berging voor woning



Schuttingen

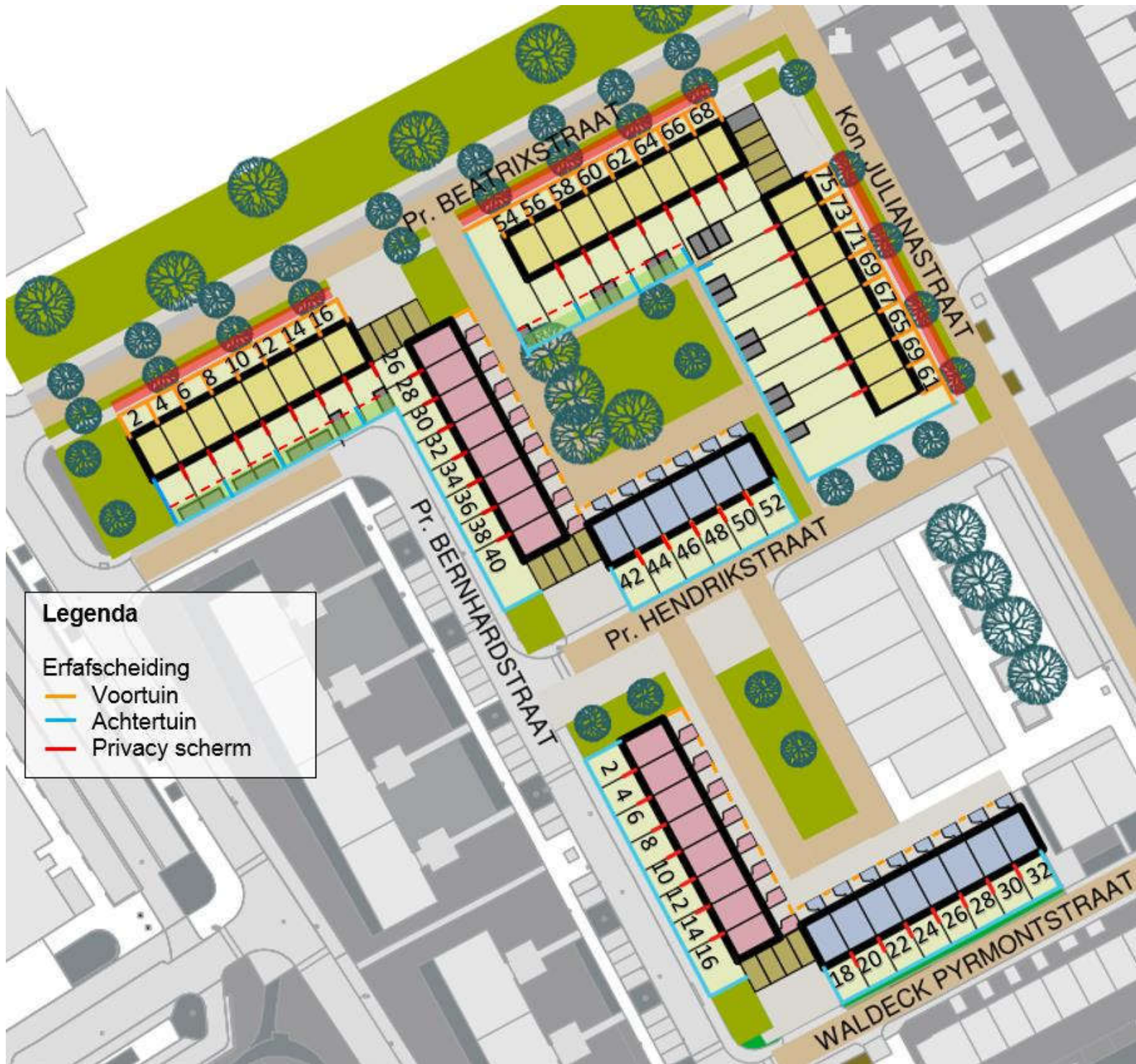
De bestaande erfafscheidingen aan de voor- en achterkant van uw tuin (zoals schuttingen, hekjes en heggen) worden vervangen. Erfafscheidingen tussen u en de burens blijven staan, met uitzondering van het gemetselde tuinmuurtje. U mag kiezen uit een aantal type schuttingen. Dit wordt tijdens het huisbezoek besproken, hierbij vult u ook samen het “Keuzeformulier schuttingen” (zie bijlage) in. De keuzes worden per straat geteld, zoals aangegeven op het formulier. De meeste stemmen gelden. Zo behouden we hetzelfde straatbeeld. Bij een gelijk aantal stemmen beslist Eigen Bouw.

Actie bewoner: Heeft u nu een schutting of andere erfafscheiding aan de voor- en achterkant van uw tuin? Dan dient u deze te verwijderen. U ontvangt ruim van tevoren een brief waarin vermeld staat, wanneer deze verwijderd moeten zijn. Tijdens het huisbezoek bekijken wij uw specifieke situatie.

Verwachte overlast: U zult lichte geluidsoverlast ervaren van het plaatsen van de nieuwe schutting.



Situatietekening



Legenda

- Erfafscheiding
- Voortuin
- Achtertuint
- Privacy scherm

Bewonersapp

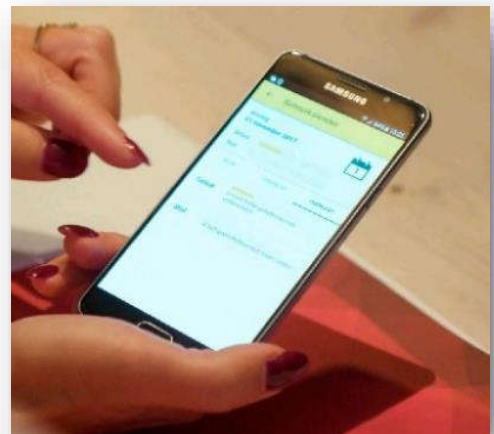
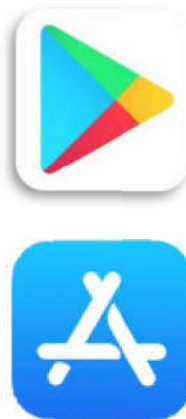
Naast dit informatieboekje en de overige informatie die u per post van ons gaat ontvangen, hebben wij ook een bewoners-app ontwikkeld. Deze is ook te downloaden op uw telefoon of tablet. Handig, want hierin staat de planning (en mogelijke overlast) per woning. U kunt ook chatten met onze bewonersconsulente; bijvoorbeeld bij vragen, klachten of complimenten.

Om in te kunnen loggen in de app, heeft u een persoonlijke inlogcode nodig. Deze ontvangt u per brief vóór de start van de werkzaamheden per. U kunt inloggen op maximaal 5 toestellen. Handig voor u en de mensen om u heen, die zo eventueel ook op afstand mee willen kijken. U kunt van dag tot dag informatie vinden over de werkzaamheden, de verwachtingen die we hebben en de mogelijke overlast. Als er veranderingen zijn in de planning die voor u van belang zijn, informeren wij u ook via de app. Download dus nu alvast de app!

U vindt de Lenferink Bewonerscommunicatie app in de App Store/Google Play Store via:

lenferink.bewonerscommunicatie.app

U ziet; meerdere manieren waarop wij u informeren. Wilt u alleen de informatie digitaal ontvangen? Meld dit dan tijdens het huisbezoek.



Overeenkomst wijzigingen woning

Geen huurverhoging

Eigen Bouw heeft besloten om alle werkzaamheden zonder huurverhoging uit te voeren. Wel zijn we uw toestemming nodig voor een aantal wijzigingen die we willen doorvoeren.

U ontvangt in de bijlage de overeenkomst 'Wijzigingen woning', waarin de wijzigingen zijn benoemd waarvoor wij uw toestemming vragen. Wij verzoeken u deze overeenkomst te ondertekenen. Hiermee geeft u ons toestemming.

Om de werkzaamheden te mogen uitvoeren, moet 70% van de huurders van deze woningen akkoord gaan met de werkzaamheden. Wordt de 70% gehaald, maar bent u het niet eens met de wijzigingen, dan heeft u de gelegenheid om binnen acht weken na het bekend maken van de uitslag zelf actie te ondernemen. U kunt een uitspraak aan de rechter vragen over de redelijkheid van ons voorstel. Doet u dit niet, dan zit er niets anders op dan u neer te leggen bij de meerderheid van de huurders.

Natuurlijk hopen wij dat iedereen instemt met ons plan om de woningen comfortabeler en duurzaam te maken.

Overlastvergoeding

Overlastvergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. Wij zijn ons er zeer van bewust dat overlast bij een project van deze omvang niet te voorkomen is. Daarom ontvangt u van Eigen Bouw een vergoeding.

Voor de overlast en eventueel kleine herstel werkzaamheden ontvangt elk huishouden een eenmalige vergoeding van € voor de volledige periode dat we in uw woning aan het werk zijn. Deze vergoeding kunt u bijvoorbeeld gebruiken voor het herstellen van de tuin of uitvoeren van werkzaamheden in- en om uw woning.

Het uitbetalen van de vergoeding wordt in twee termijnen opgedeeld.

1. Eerste termijn

- U ontvangt € bij de start van de werkzaamheden.

2. Tweede termijn

- Zijn alle werkzaamheden afgerond en heeft u een schriftelijk akkoord gegeven op de oplevering van de woning? Dan ontvangt u €

Staat u onder bewindvoering? Of beheert iemand anders uw financiën? Laat dit dan weten tijdens het huisbezoek. Dan gaan we in gesprek hoe en aan wie wij de vergoeding uitbetalen.

Strippenkaart

Tijdens het huisbezoek krijgt u van ons een 'strippekaart'. Met deze strippekaart kunt u 2 uur ondersteuning inkopen door een vakman van Lenferink. U kiest zelf waar u gebruik van maakt. Bijvoorbeeld voor hulp bij het verplaatsen van uw spullen of voor het weghalen en weer terughangen van uw gordijnen.

Maakt u geen gebruik van de vakman?

Maar kent u een huurder in dit project die deze hulp goed kan gebruiken?

Dan mag u deze strippekaart ook weggeven.

Zo helpt u een ander!



Overige belangrijke zaken

We zijn er vroeg bij

Op werkdagen starten we 's morgens om 07.30 uur.
's Middags rond 16.30 uur stoppen we met de werkzaamheden.

Modelwoning

De woning aan de Prinses Beatrixstraat 4 gaan we inrichten als modelwoning. Zo kunt u zien en voelen, hoe uw woning uiteindelijk wordt aangepast. Op welke manier de bezichtiging plaats gaat vinden, hoort u op een later moment.

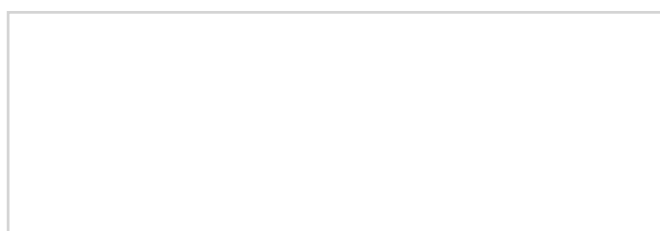
Schade of klacht?

Ondanks dat we ons best doen om netjes en zorgvuldig te werken, kan het gebeuren dat er ergens schade aan ontstaat.

Ook als u een klacht heeft over onze manier van werken of over één van onze medewerkers, dan horen we dat graag van u. Alleen dan kunnen we er iets aan doen.

Blijf er niet mee zitten. Meld het direct, bij bewonersconsulente Ellen. Alleen dan kunnen we u zo snel mogelijk helpen.

Voor ons is het belangrijk dat we snel met u tot een goede oplossing komen. Wacht dus niet met het melden van schade of klacht maar meld het zo snel mogelijk. Indien mogelijk binnen 24 uur bij onze bewonersconsulente.



We hebben geprobeerd om u zo goed mogelijk te informeren. We begrijpen heel goed dat elke woning uniek is en u nog vragen heeft over uw specifieke situatie. Schrijf uw vragen op het notitieblad op de volgende pagina. Zo kunt u ze niet vergeten en kunt u ze met ons bespreken tijdens het huisbezoek.

Notities

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Notities

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Notities

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Lenferink Schilders – Afbouw en Vastgoedonderhoud B.V.
Hanzeweg 51
7418 AV DEVENTER

Telefoon: 0570-62 07 40
E-mail: mailons@lenferink.com