

MOOI WONEN

Graaf van Hornestraat - Almkerk



DE KRACHT VAN AANDACHT.

We gaan weer 12 woningen opknappen

Informatie

Dit boekje geeft u informatie over de werkzaamheden in uw woning en de woningen bij u in het blok. Lees en bewaar dit boekje goed. Het komt u later zeker nog van pas!



Beste bewoner(s),

Medio juli/augustus 2024 start Wits Zuid met het onderhouden en verduurzamen van de woningen gelegen aan Graaf van Hornestraat 1 t/m 23 te Almkerk.

Wij hebben in samenwerking met Woonstichting Land van Altena een pakket met werkzaamheden samengesteld. In opdracht van de woonstichting mogen wij deze werkzaamheden aan u presenteren en vervolgens realiseren.

De werkzaamheden die wij uit komen voeren vindt u terug in de brochure. Wij maken persoonlijk met u een afspraak om de brochure en werkzaamheden met u door te spreken. Indien u akkoord bent met de werkzaamheden vragen wij u om bij deze afspraak de akkoordverklaring te ondertekenen, zodat wij de werkzaamheden voor u in kunnen gaan plannen.

Goed nieuws, de werkzaamheden worden **zonder** huurverhoging uitgevoerd. U beschikt daarna over een energiezuinigere woning!

Onderhoud en verbeteren

Het doel van dit project is tweeledig. Enerzijds wordt regulier onderhoud uitgevoerd, denk hierbij aan het buitenschilderwerk. Anderzijds wordt dit onderhoudsmoment aangegrepen om de woning energetisch te verbeteren. Hierbij valt te denken aan het aanbrengen van HR++ beglazing en het plaatsen van zonnepanelen.

Met deze ingreep wordt de woning behoorlijk energetisch verbeterd. De woning krijgt na realisatie van de voorgestelde verbeteringen een beter energielabel en hiermee bespaart u op uw energiekosten.

Met deze werkzaamheden maakt Woonstichting Land van Altena een tussenstap in de route naar een CO2 neutrale woningvoorraad, dit conform het klimaatakkoord van Parijs. Dit houdt in dat er voor 2050 nog een ingreep zal plaatsvinden, waarin de woning bijvoorbeeld gasloos zal worden gemaakt.

WITS ZUID BV voert de werkzaamheden uit. U herkent ons onderhoudsbedrijf aan dit logo:



Werkzaamheden

We zorgen ervoor dat uw woning er weer TOP uitziet!

Het glas in de kozijnen, ramen en deuren

- Uw woning krijgt, waar nodig, nieuwe HR++ beglazing.
- Indien een kozijn al voorzien is van HR++ beglazing, dan zal dit blijven zitten.
- De gevelkozijnen blijven behouden.
- De stolpramen worden vervangen voor nieuwe stolpramen met één vast raam en één draairaam.



- Er komen nieuwe ventilatieroosters in verschillende ruimtes zodat u goed kunt ventileren zonder de ramen open te maken.
- De kleur van het ventilatierooster aan de binnenzijde zal wit zijn, aan de buitenzijde stemmen wij dit af met de ventilatieroosters die er nu al zitten.
- Wilt u zelf het openen en sluiten van deuren en ramen uitproberen? U kunt ons benaderen wanneer dit niet goed lukt.

Schilderwerk aan kozijnen, ramen en deuren

Buitenschilderwerk aan deuren, draairamen en gevelkozijnen. De kleurstelling blijft hetzelfde. Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd aan deuren, ramen en gevelkozijnen waar nieuw isolatieglas HR++ geplaatst wordt. De gevelkozijnen en nieuwe ramen worden geschilderd in de kleur RAL 9001. Vensterbanken, be- en aftimmeringen worden niet mee geschilderd.

Herstel van houtrot

Bij uw woning worden de houten gevelkozijnen, betimmeringen en deuren nagekeken en indien nodig hersteld. Bijvoorbeeld herstel van houtrot door reparaties, deelvervangingen of nieuwe houten delen.

Asbest

Uw woning wordt vooraf onderzocht op mogelijk aanwezige asbesthoudende materialen. Soms komt het voor dat er asbesthoudende kit is gebruikt bij het plaatsen van de beglazing. Indien dit het geval is, zal dit worden gesaneerd en over deze werkwijze wordt u tijdig geïnformeerd.

Bereikbaarheid

Om de werkzaamheden op hoogte veilig uit te kunnen voeren worden er rolsteigers/opduwsteigers in de voor- en achtertuin geplaatst. We werken volgens de geldende ARBO-regels. Graag de achterpoort open laten als onze medewerkers hier om vragen. Hierdoor is uw tuin toegankelijk voor onze medewerkers en kunnen we volgens de geldende ARBO-regels de werkzaamheden uitvoeren.

Het isolatieglas t.p.v. de begane grond aan de achtergevel wordt mogelijk vervoerd door de brandgang. Het isolatieglas op de 1^e verdieping wordt vanaf de steigers geplaatst of eventueel van binnenuit. Er is toegang nodig tot uw slaapkamer(s) en badkamer om aan de binnenzijde de delen te kunnen vervangen en af te werken.

Wilt u obstakels in uw woning weghalen zodat we met ons materiaal een goede doorgang hebben tot de gevelkozijnen? Bij het gevelkozijn zelf is een ruimte van 1,5 meter voor het gehele kozijn nodig. Wilt u aan de buitengevel obstakels verwijderen en breekbare spullen veilig stellen welke zich bevinden binnen 2 meter van de gevel?

Dakwerkzaamheden

De firma Bongers Dakwerken zal de ondervorstband van uw dak vervangen. Deze zijn in slechte staat en kunnen op termijn lekkages veroorzaken. De werkzaamheden voeren zij met behulp van een steiger/hoogwerker uit. Daarnaast zal schoorsteen tussen Graaf van Hornestraat 17 en 19, en tussen 19 en 21 gesloopt worden omdat deze niet meer functioneel is en zal het dak dichtgemaakt worden.



Bongers Dakwerken is te herkennen aan onderstaand logo:



Zolderisolatie

Veel warmte gaat verloren via het dak. Om deze reden brengen we een isolatiedeken aan op de zoldervloer. Wij willen u vragen de zolder tijdig leeg te maken zodat wij de isolatie aan kunnen brengen.

De schuine plafonddelen in de slaapkamers halen wij weg zodat we hierachter alle naden goed af kunnen sluiten. Hier plaatsen we vervolgens weer een nieuwe gipsplaat en deze schilderen we af. In de badkamer blijven de schuine plafonddelen zitten.



Spouwmuurisolatie

De firma Takkenkamp verbetert de reeds aanwezige spouwmuurisolatie, dit betreft het navullen van de reeds aanwezige isolatie in de spouw. Voor het aanbrengen van spouwmuurisolatie is het niet noodzakelijk dat u thuis aanwezig bent. Gevels aan voor- en achterzijde van de woning dienen toegankelijk te zijn voor Takkenkamp.

Houdt rekening met werkzaamheden in tuinen en rondom uw woning. Tijdelijk kan de doorgang hierdoor belemmerd zijn. Tijdens uitvoering kan er geluidsoverlast zijn door boren in de gevel om de spouwmuurisolatie aan te brengen.

Takkenkamp is te herkennen aan onderstaand logo:



Ventilatie

Omdat de woning beter afgedicht wordt door isoleren en glasverbeteringen, wordt het nog belangrijker om de woning goed te ventileren. Een gezond binnenklimaat wordt gerealiseerd door het aanbrengen van ventilatieroosters in het glas, maar ook door een ventilatiesysteem in de woning.

De firma Bosch Elektrotechnische en Service Bureau voert werkzaamheden m.b.t. ventilatie uit. Dit betreft:

- Het plaatsen van een Mechanische Ventilatie Box op zolder (wanneer deze niet aanwezig is).
- Het plaatsen van een buis met afzuigunit naar de badkamer.
- Het plaatsen van een buis met afzuigunit naar de keuken via het trapgat. Om deze buis wordt een koof getimmerd door Wits Zuid.
- Het plaatsen van een motorloze afzuigkap (indien nodig).
- Het plaatsen van een CO2 sensor in de hoofdslaapkamer en de woonkamer. Met een CO2 sensor wordt automatisch geregeld dat lucht met een te hoog CO2 gehalte wordt afgezogen en verse lucht wordt toegevoerd.
- Het plaatsen van een losse afzuigventilator in het toilet. Hiervoor wordt een gat in de muur naar buiten geboord. Het toiletraam vervalt en daar komt vast glas voor terug.

Bosch Elektrotechnisch en Service Bureau is te herkennen aan onderstaand logo:



Zonnepanelen

Bij het pakket van maatregelen hoort tevens het aanbrengen van de zonnepanelen op de woningen waar dit nog niet is gebeurd. Zonne-energie is een onderdeel van de energietransitie. Met het Wocozon concept dat wordt gehanteerd door Woonstichting Land van Altena worden inmiddels 450 woningen voorzien van duurzame energie. Gegarandeerd goedkopere stroom dan van uw huidige energieleverancier!

In een aparte brochure met overeenkomst ontvangt u later meer informatie van Woonstichting Land van Altena/Wocozon.

Stichting Wocozon is te herkennen aan onderstaand logo:



Zelf aangebrachte veranderingen



Het is nodig dat de door u zelf aangebrachte veranderingen 'tijdelijk' verwijderd worden, zodat wij onze werkzaamheden veilig uit kunnen voeren. Denk hierbij aan: gordijnen wegnemen zodat deze bij open ramen niet in de verf kunnen waaien, vensterbanken leegmaken zodat ramen open kunnen en een looppad creëren van 1,5m van de voordeur tot de werkplek. De gevels vrijmaken van obstakels zoals bloembakken, muurhangers, tuinbankjes, etc.

Uw zolder geheel leeghalen voor aanbrengen van de isolatie. Ons gereedschap, trapjes en isolatie materiaal vervoeren wij door de woning via de trap naar de verdieping. Hiervoor is het noodzakelijk dat alle obstakels verwijderd zijn.

Om ongelukken en beschadigingen te voorkomen, is het verstandig uw kostbare spullen op te bergen of weg te zetten. U bent zelf verantwoordelijk voor de gevolgschade wanneer deze niet weggezet zijn.

Veilig werken en overlast

Helaas kunnen we overlast niet helemaal voorkomen. We vinden het dan ook fijn wanneer u met ons meewerkt. Dit is de overlast die u kunt hebben:

- Vakmensen in en om uw woning.
- Geluidsoverlast van gereedschap en materieel.
- Stofoverlast.
- Steigers rondom uw woning.
- Indien persoonlijk door ons aan u gevraagd: weghalen van rolluiken, luifels, etc.
- Weghalen van beplanting aan de gevel door u zelf.
- Ramen en deuren die open moeten blijven voor uitvoering.
- Ramen en deuren die open moeten blijven na schilderwerk.
- Extra verkeer in de straat / wijk door bussen en aan- en afvoer van materiaal.
- Wits vraagt evt. om wat stroom en water.

Huisdieren



De voordeur, achterdeur en ramen staan tijdens de werkzaamheden tijdelijk open. Heeft u huisdieren? Dan vragen wij u vriendelijk om ervoor te zorgen dat de huisdieren tijdens de werkzaamheden elders zijn of niet los in uw woning rondlopen.

Hulp!

Heeft u op welke manier dan ook hulp nodig voor het afvoeren en verplaatsen van uw spullen voor uitvoering van onze werkzaamheden, zoek contact met burens, familieleden of vrienden welke kunnen helpen. Lukt dit niet neem dan contact op met Wits Zuid om tot een oplossing te komen.

BOUWPLAATS IN DE WIJK

In de wijk wordt op de parkeerplaatsen een bouwplaats ingericht door Wits Zuid. Op de bouwplaats staat een eco-toilet, afvalcontainer, opslagcontainer en een schaftunit. Hiervoor is een vergunning uitgegeven door de gemeente.

- De medewerkers van Wits Zuid pauzeren niet in uw woning maar in een schaft-unit die op de bouwplaats staat.
- De medewerkers van Wits Zuid zullen geen gebruik maken van uw toilet. Er wordt een eco-toilet op de bouwplaats geplaatst.
- Voor opslag van diverse (bouw)materialen plaatsen we een opslagcontainers en/of afvalcontainer voor (sloop)afval.

Tips voor een prettige samenwerking



Om de werkzaamheden goed te laten verlopen, is het belangrijk dat u de juiste voorbereidingen treft.

- Aarzel nooit om uw vragen te stellen aan Wits Zuid!
- Hinder valt vaak mee als u vooraf weet wat er gaat gebeuren. Lees daarom alle informatie die u krijgt goed door.
- Volg altijd de instructies van de medewerkers van Wits Zuid op.

Niet thuis tijdens werkzaamheden?

Zorgt u ervoor dat er bij de aanvang van de werkzaamheden iemand in uw woning aanwezig is om de timmerman of schilder binnen te laten? Misschien uw buur, vriend of kennis inschakelen wanneer uzelf niet aanwezig bent.

Lukt dit niet? Bij afwezigheid kunt u ook gebruik van maken van een "sleutelverklaring". U geeft uw sleutel van uw woning voor die dag af aan onze teamleider. Deze zorgt voor een verantwoord beheer tijdens uw afwezigheid. Hiervoor ondertekent u een sleutelverklaring.

Schade



Wij doen er alles aan om schade aan uw woning en uw eigendommen te voorkomen. O.a. door onder werkruimte af te dekken. Staan uw spullen in de werkruimte, dan vragen wij u deze tijdelijk even te verplaatsen.

Ziet u schade? Meld dit dan meteen (op werkdagen binnen 24 uur) bij de projectleider van WITS ZUID. Hij/zij legt uw melding schriftelijk vast. Hij beoordeelt of de schade het gevolg is van de werkzaamheden.

Meld de schade ook bij uw eigen inboedelverzekeraar. Ook als het duidelijk is dat het onderhoudsbedrijf verantwoordelijk is. Uw eigen verzekering vergoedt de schade in veel gevallen. Uw verzekeraar verhaalt de schade eventueel op het onderhoudsbedrijf.

Meld het als uw verzekering niet uitkeert of als u niet verzekerd bent! We zoeken dan gezamenlijk naar een oplossing.

WERKZAAMHEDEN

Wanneer wij met alle partijen een planning hebben opgesteld ontvangt u deze van ons.

Door bijvoorbeeld slechte weersomstandigheden of levertijden van materialen kan het zo zijn dat werkzaamheden wat eerder of later opgestart worden. U hoort dit dan van onze medewerker welke bij u aan het werk is. Vooraf ontvangt u een melding wanneer uw woning aan de beurt is door middel van een (strooi)briefje.

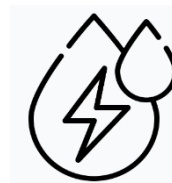
PLANNING ROUTING



Onze medewerker geeft tijdig aan wanneer uw woning aan de beurt is middels een (strooi)briefje.

Als onze planning afwijkt dan wordt u hierover z.s.m. op de hoogte gebracht

Beschikbaar stellen van stroom en/of water



Voor sommige werkzaamheden is het nodig dat wij gebruik maken van stroom en/of water. Wij verzoeken u vriendelijk dit aan ons te verlenen.

DE KRACHT VAN AANDACHT.

Team Wits Zuid



We stellen graag het projectteam aan u voor. Heeft u vragen? Neem dan gerust contact op met de uitvoerder.

Contactgegevens WITS ZUID BV

Projectleider

Uitvoerder

WITS ZUID B.V. | Speldenmakerstraat 1 | 5232 BH | 's-Hertogenbosch
(073) 641 40 55 | zuid@wits.nl

Gezond Ventileren

Wij vinden het belangrijk dat er een gezond klimaat in de woning is.

Wist u dat?

Condens op de buitenkant van het HR++ isolatieglas wijst op een goede isolatie. Vorming van condens duidt op een goede scheiding van warme en koude lucht. Deze vorm van condens kan ontstaan wanneer er een lage buiten temperatuur heerst in combinatie met een hoge relatieve luchtvochtigheid. Condens op de buitenkant van het isolatieglas kan wat vervelend zijn, maar niks om je zorgen over te maken.

Ventilatie

Goed ventileren is nodig voor een goede luchtkwaliteit in uw woning. Daarom is het van belang dat de ventilatieroosters in de kozijnen verse lucht aanvoeren. De ventilatieroosters hebben als voordeel dat u 24 uur per dag kunt ventileren zonder dat u de ramen open hoeft te zetten. Advies is om deze altijd open te zetten. Door de zelfregulerende klep in het ventilatierooster blijft het ventilatievolume gelijk bij toenemende winddruk. Natuurlijk kunt u het systeem handmatig bedienen en zijn de ventilatierooster traploos bedienbaar maar niet geheel afsluitbaar.

Voordelen van een goede ventilatie

24 uur per dag ventileren is de beste manier om geuren, vocht en schadelijke stoffen af te voeren. Zo krijgt schimmelvorming geen kans en kunt u allergieklachten voorkomen.

Onvoldoende ventilatie

Wanneer het isolatieglas beslaat in huis, en er condens aan de binnenzijde ontstaat, is dat een teken dat er te weinig aandacht is besteed aan het afvoeren van vervuilde, vochtige lucht en het aanvoeren van verse lucht. Vocht aan de binnenkant van isolatieglas kan aardige gevolgen hebben wanneer je het niet tijdig aanpakt.

Schimmels en te veel vochtigheid in huis zijn slecht voor je gezondheid. Het kan leiden tot hoofdpijn, misselijkheid, irritaties aan de ogen, neus of keel. En ook het houten raam en kozijn kan er door beschadigd raken.

Als gevolg van een lagere buitentemperatuur en een hoge luchtvochtigheid in de woning kan HR++ isolatieglas ook aan de binnenzijde beslaan. Er is bijvoorbeeld sprake van een hoge luchtvochtigheid in de woning als u aan het koken of douchen bent. Er komt dan namelijk veel vocht vrij. Condensvorming aan de binnenzijde van de woning staat dus totaal los van het HR++ glas.



TIPS!

- ✓ Maak gebruik van de ventilatieroosters in uw woning. Zorg dat deze open staan en maak ze regelmatig schoon. Het binnenrooster kan er worden afgeklikt.
- ✓ Gebruik de afzuiginstallaties aanwezig in de woning tijdens het koken en douchen. Zo blijft vocht dat ontstaat tijdens het koken en douchen niet in huis hangen.
- ✓ Zet 's nachts een raam open: wanneer het niet te koud is, wordt het aangeraden om 's nachts met open raam te slapen. Wanneer dit niet mogelijk is, laat het raam dan zeker 's morgens een tijd open staan.
- ✓ Verlucht voldoende: maak er een gewoonte van om 's ochtends, na het slapen, douchen of baden de ramen en deuren open te zetten.
- ✓ Droog wasgoed buiten wanneer het weer dit toelaat. Zo blijft het vocht uit de kleding niet in huis hangen.
- ✓ Verwarm de woning voldoende. Met een binnen temperatuur van minimaal 15 graden hou je het verschil met buiten (in voor- en najaar) klein genoeg om condens te voorkomen.

**Ventileer niet
regelmatig maar
constant!**



Wits Zuid

Wits Zuid, gevestigd te 's-Hertogenbosch, draagt zorg voor kwalitatief goed en betaalbaar onderhoud, op een voor alle omstanders prettige en flexibele werkwijze. Wij voelen ons nauw verbonden met het vastgoed van opdrachtgevers en de bewoners. Onze Mensen zijn woonachtig in de regio en gewend om langdurig verbonden te zijn aan (het onderhoud van) een complex en daarmee onderdeel van de lokale samenleving. Hiermee creëren we kansen om eigenaarschap bij hen en de bewoners te creëren: verantwoordelijkheid voelen, krijgen en nemen voor het vastgoed.

Wits Zuid bouwt graag aan duurzame relaties. De Mensen van Wits Zuid zijn een gemotiveerde groep van 40 personen die op basis van wederzijds vertrouwen en respect met regelmaat samenwerken met een vaste groep van externe vakmensen. Met ruimte **om te leren** en zich te ontwikkelen. Ook de samenwerking met landelijke leveranciers en lokale partijen is op hetzelfde principe gebaseerd en zijn relaties voor de lange termijn.



Vastgoedonderhoud

Behoud van bestaand vastgoed door onderhouden, herstellen en/of vervangen



Vastgoedverbetering

Meer woongenot door het aanbrengen van nieuwe(re) voorzieningen



Verduurzaming

Het verlagen van energiekosten door het ontwerpen en uitvoeren van energetische maatregelen

In samenwerking met





NOTITIES

;