

Hopmanswoningen

Onderhoud & Energetische verbeteringen
20 woningen te Almkerk

Van Hogendorpstraat

Van der Duyn Van Maasdamstraat

Woonstichting Land van Altena gaat in 2025 noodzakelijk onderhoud uitvoeren aan de buitenzijde van 20 woningen. Daarnaast worden de woningen verduurzaamd naar minimaal energielabel A.

We hebben als projectnaam 'Hopmanswoningen' gekozen, vernoemd naar de architect van de woningen.

Mede met behulp van uw inbreng vanuit de enquête en tijdens woningopnames is dit onderhoudsplan tot stand gekomen. Woonstichting Land van Altena wil u hiervoor hartelijk bedanken.

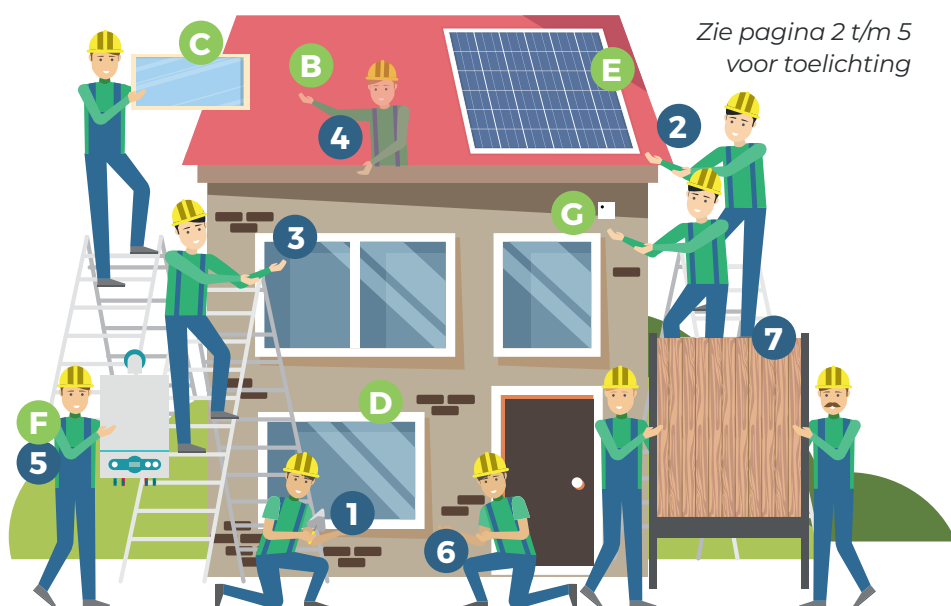
In deze brochure staan de belangrijkste aspecten over het onderhoud en de (isolatie) verbeteringen. Als u akkoord gaat met de verbeterwerkzaamheden vragen wij u de akkoordverklaring te ondertekenen en in te leveren. De akkoordverklaring vindt u als losse bijlage.

Waar worden werkzaamheden uitgevoerd?

De Hopmanswoningen bestaan uit de volgende adressen:
Van Hogendorpstraat 2 t/m 20 (even), Almkerk
Van der Duyn Van Maasdamstraat 1 t/m 12, Almkerk

Niet alle werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit. Dit kan voorkomen indien het betreffende bouwdeel of element al eerder bij de woning is vervangen. In deze brochure vindt u een lijst met uit te voeren werkzaamheden welke bij uw woning van toepassing zijn.

Welke werkzaamheden worden uitgevoerd?



Colofon: Tekst en redactie:
Woonstichting Land van Altena

Vormgeving: Studio Koco
Fotografie: Woonstichting
Land van Altena
Drukwerk: Obreen Media

Welke werkzaamheden worden uitgevoerd?

A. Onderhoud van de buitenschil (planmatig onderhoud)

Welke werkzaamheden worden uitgevoerd en vallen onder onderhoud?

- Het vervangen van het voegwerk met de daarbij benodigde reparaties van het metselwerk
- Het reinigen en waterdicht maken van het metselwerk
- Het vernieuwen van het dak met dakgoten, regenpijpen en dakdoorvoeren
- Het verwijderen van asbest elementen
- Het onderhouden van de kozijnen, ramen, deuren en het hang- en sluitwerk
- Het vervangen van het betonnen erfafscheidingsmuurtje

Onderhoudsplicht

Woonstichting Land van Altena heeft de plicht uw woning te onderhouden. U bent verplicht ons in staat te stellen om het onderhoud uit te voeren. Dit zijn afspraken die we met elkaar hebben gemaakt in het huurcontract.

Alles wat u zelf aan de woning heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige bewoner wordt niet door Woonstichting Land van Altena onderhouden!

Krijg ik hiervoor een huurverhoging? Nee, voor dit onderhoud krijgt u geen huurverhoging.



Toelichting op deze werkzaamheden:

Toelichting van pagina 1

1 We vervangen het voegwerk en reinigen de gevels

De voegen dateren grotendeels nog vanuit de bouw van de woningen en zijn verouderd.

Door de nieuwe voegen komt er minder vocht in de gevel en ziet het er weer fraai uit. De voegen van de zogenaamde 'borstweringen' tussen de begane grond en verdiepingskozijnen zullen niet worden vervangen. Dit voegwerk is met het metselwerk aangebracht tijdens een vorige renovatie en is niet aan vervanging toe.

2 We vernieuwen het dak

De dakpannen zijn ook niet eerder vervangen en zijn naar verloop van de jaren steeds dunner geworden.

Omdat ze door deze slijtage minder waterdicht zijn, worden ze vervangen voor nieuwe dakpannen. Door het aanbrengen van een isolatielaag moet ook de dakgoot worden verplaatst en vervangen.

3 We onderhouden de kunststof kozijnen en hang- en sluitwerk

De kunststof kozijnen, ramen, deuren, sluitingen en ventilatieroosters worden nagekeken en waar nodig afgesteld en gerepareerd.

4 We verwijderen asbest-elementen op zolder

Bij de cv-ketel op zolder zijn er enkele asbesthoudende platen aanwezig. Een gespecialiseerd bedrijf verwijdert dit asbest veilig.

5 Vervangen van cv-ketels

Een aantal verouderde cv-ketels worden vervangen voor een nieuw model.

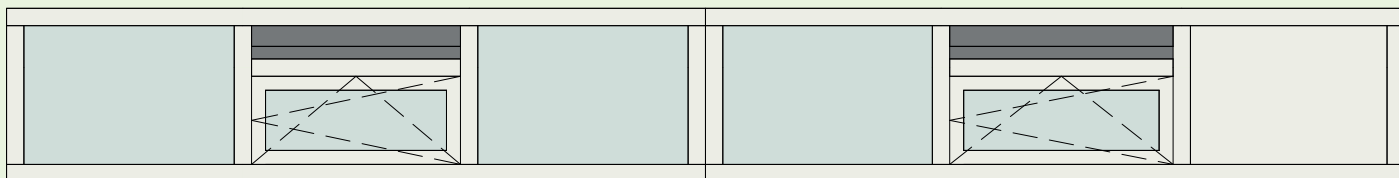
6 Vloerluiken

Bij een aantal woningen zijn de vloerluiken niet goed passend en zullen worden vervangen voor een soortgelijk type.

7 We vervangen de betonnen erfafscheiding

In de meeste achtertuinen zijn de oorspronkelijke betonnen erfafscheidingen nog aanwezig.

Doordat veel van deze erfafscheidingen verzakt zijn, gaan we deze vervangen voor een privacyscherm uitgevoerd in tuinhout.



Zolderkozijnen met draai/kantelramen (voorlopig)

B Verbetering van de isolatie

Tegelijk met het onderhoud wordt uw woning ook beter geïsoleerd. Dit noemen we verbetering. Door de isolatiemaatregelen krijgt u een lagere energierekening en meer comfort.

Welke isolatiewerkzaamheden worden uitgevoerd?

We isoleren het dak

Omdat we de dakpannen verwijderen, kunnen we het dak goed vanaf de buitenzijde isoleren.

Het betreft ongeveer één meter erfafscheiding vanaf de achtergevel van de woning. Indien u zelf plannen heeft voor een nieuwe erfafscheiding, kunt u ook overwegen ons scherm te laten vervallen en de erfafscheiding tot de achtergevel door te zetten.

Overlegt u met uw burens?



Huidige scherm



Impressie nieuw scherm (breedte als bestaand)



Sneldek betonpan, kleur: antraciet (bron: Monier)

De houten platen op het dak (dakbeschot) blijven zitten. De dakplaten met isolatie en de nieuwe dakpannen worden hierop aangebracht. Omdat we vrijwel alles vanaf de buitenkant kunnen doen scheelt dat u ook overlast.

We isoleren de buitenmuren na

Vanaf de buitenzijde boren we gaten in de buitenmuren en wordt er isolatiemateriaal in de spouwmuren gespoten. Als er al isolatie aanwezig is, dan vullen we de spouwmuur bij. De al aanwezige isolatie kan namelijk na verloop van tijd uitgezakt zijn.

We isoleren de vloeren

De meeste woningen zijn al voorzien van vloerisolatie. Dit laten we zo.

C We vervangen de kozijnen op zolder

Op zolder worden de kozijnen en het glas vervangen voor nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas. De reden hiervoor is dat in de huidige situatie de ruiten niet vanaf de binnenkant kunnen worden gereinigd. Door het toevoegen van extra ramen wordt dit wel mogelijk. In de toekomst zal de woonstichting deze puien niet meer reinigen.



D Verbetering van de ventilatie

Kieren en naden in een woning zijn niet comfortabel maar zorgen er wel voor dat er frisse lucht in de woning komt. Nu we extra gaan isoleren is goede ventilatie van de woning heel belangrijk. Een goed geventileerde woning zorgt namelijk voor een gezond binnenklimaat. Isoleren = Ventileren!

Kanalen

In uw woning zijn de juiste kanalen grotendeels al aanwezig. Huidige kanalen zullen worden schoongemaakt. Bij een aantal woningen moeten er kanalen worden aangepast of een afzuigpunt worden aangebracht. In de lijst met werkzaamheden voor uw woning kunt u vinden wat er bij u nog gedaan moet worden.

Ventilatiebox

Verouderde ventilatieboxen op zolder zullen worden vervangen. De nieuwere uitvoeringen zijn energiezuiniger.



Ventilatiebox (bron: Itho)

CO₂ sensoren

Om een goede aansturing van de ventilatie te realiseren, worden zogenaamde CO₂ sensoren geplaatst in de hoofdslaapkamer en woonkamer. Er is een opbouw buis nodig om de CO₂ sensoren te voorzien van stroom. Deze buis zal zichtbaar zijn in de betreffende ruimtes. Zodra de luchtkwaliteit verslechtert en het CO₂ gehalte te hoog wordt, zal de ventilatie in werking gaan en de lucht verversen. De verse lucht stroomt via de ventilatieroosters en de kieren onder de deuren de ruimtes in.

Voor de juiste werking van dit principe is het noodzakelijk dat onder alle binnendeuren een kier komt. De deuren zullen hiervoor worden uitgenomen en een stukje worden ingekort (ca. 2,5 centimeter).

Afzuigkap

We vervangen de motorloze afzuigkap voor een gemotoriseerde afzuigkap. Vanaf de afzuigkap wordt een kanaal aangebracht wat door de achtergevel wordt gevoerd. Het nieuwe kanaal wordt afgewerkt met een koof. In deze koof zullen ook één of twee ronde afzuigpunten worden gemaakt. Met deze maatregelen wordt de afzuigende werking vergroot.



Afzuigkap met motor (bron: ATAG)

Meterkast

We voorzien de meterkast van ventilatieopeningen. Zo is de meterkast beter geventileerd.

Een ander aandachtspunt bij meterkasten is dat ze vaak gebruikt worden als voorraadkast. Dit is niet toegestaan (bron: netwerkbeheerder Enexis). Het is brandgevaarlijk en bij calamiteit zijn afsluiters niet goed bereikbaar. Het dringende verzoek is dan ook de kasten leeg te maken en legplanken weg te halen. Dit is voor uw eigen veiligheid.

E Zonnepanelen

Voor diegene die nog geen zonnepanelen hebben is er de mogelijkheid zonnepanelen te nemen. Woonstichting Land van Altena heeft een regeling met zonnepartner Wocozon waarmee alle bewoners, die nu nog geen panelen hebben, vijf zonnepanelen op het nieuwe dak krijgen. U betaalt hiervoor maandelijks een voorschotbedrag op basis van de te verwachten opwekking.



Voorbeeld nestkasten (bron: Land van Altend)

Met deze zonnestroom bespaart u op uw stroomkosten en draagt ook bij aan het opwekken van duurzame energie. Als bijlage vindt u uw overeenkomst en meer informatie over zonnepanelen. Deelname is vrijblijvend. We wijzen u er wel op dat indien u nu geen gebruik wilt maken van dit aanbod, dat er een wachttijd is indien u er later wel gebruik van wilt maken.

Heeft u nu al zonnepanelen? Dan zullen we deze voor het vervangen van het dak tijdelijk verwijderen. In de periode dat de panelen van het dak zijn is er geen opwekking van zonnestroom.

F Hoofdzekering

Omdat we met de zonnepanelen en mogelijk toekomstige installatieaanpassingen afhankelijk zijn van de capaciteit van de hoofdzekering in de meterkast, gaan we deze hoofdzekering vervangen voor een 35A aansluiting. Netwerkbeheerder Enexis zal dit verzorgen als dat bij u nog niet eerder is gedaan. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

G Biodiversiteit

In de gevels plaatsen we inbouwstenen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Zo dragen we bij aan het behouden van deze beschermde diersoorten en volgen we de Wet Natuurbescherming.

Krijg ik een huurverhoging voor deze verbeteringen (B t/m G)?

Nee, voor deze maatregelen krijgt u geen huurverhoging. Door de isolatiemaatregelen kunt u flink besparen op uw energierekening en krijgt u dus lagere energielasten.

PS Bij de zonnepanelen spreken we niet over een huurverhoging, maar over een voorschotbedrag op basis van de te verwachten geleverde stroom (bijlage: Wocozon overeenkomst).

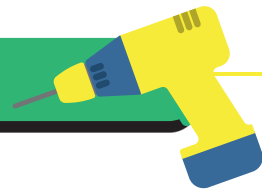
Ben ik verplicht om mee te doen met de isolatie en ventilatie verduurzamingsverbeteringen?

U bent niet verplicht om mee te doen. Maar als 70% of meer van de bewoners van de woningen akkoord gaat met de verbeteringen, voeren we ze bij alle woningen uit. Als u het hier niet mee eens bent, dan kunt u binnen 8 weken nadat u bericht heeft gekregen dat 70% van de bewoners akkoord is, naar de rechter gaan. U moet dan aantonen dat het voorstel niet redelijk is. Dit is in de wet zo geregeld.

H. Oplevering werkzaamheden

Als alle werkzaamheden uitgevoerd zijn volgt er een opleverronde. De projectleider van de woonstichting controleert samen met de aannemer de uitgevoerde werkzaamheden. Bij de oplevering wordt het geleverd en uitgevoerd werk gecontroleerd op onvolkomenheden (gebreken).

Wat moet ik zelf (tijdelijk) verwijderen?



Als het voor de werkzaamheden nodig is moet u, voor uw eigen rekening en risico, uw eigendommen en de door u zelf aangebrachte voorzieningen tijdelijk verwijderen.

Het gaat hier vooral om onderstaande zaken:

- Voordat de gevels worden gevoegd moet u alles wat tegen de gevel aanzit (tijdelijk) verwijderen. Dat kunnen bijvoorbeeld zonneschermen, airco's, overkappingen of beplantingen zijn.
- Voor het plaatsen van de steigers heeft de aannemer twee meter ruimte nodig vanaf de gevels. Hierbij ook het verzoek om losse tuindecoratie en meubels zo ver mogelijk van de gevels af te plaatsen. Hiermee voorkomen we schades en vervuiling.
- Op zolder worden de kozijnen en het glas vervangen. De aannemer heeft hier ongeveer binnen twee meter ruimte voor nodig. U dient vooraf uw raamdecoraties te verwijderen. Let op: in kunststof kozijnen mag niet worden geboord, dus geboorde voorzieningen mogen niet worden herplaatst.
- Maak op zolder ruimte vrij bij de ventilatiebox en de cv-ketel.

Tijdens het bezoek van de woonstichting voor de uitleg over de werkzaamheden wordt u ook geïnformeerd over de zelf aangebrachte voorzieningen die u dient te verwijderen voorafgaand aan de werkzaamheden. Net voordat de uitvoering start komt onze aannemer de woningen nog een keer bekijken. Indien er bijzonderheden zijn kunt u dit met de aannemer overleggen. Uiteraard hoeft u alleen zaken te verwijderen wanneer dat noodzakelijk is.

Voor huisdieren is het vaak niet prettig als er veel lawaai is en mensen in- en uitlopen. Zorg als het even kan voor een tijdelijk logeeraadres.

Nazorg

Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd ontvangt u van ons een instructiebrochure. In deze brochure vindt u alle informatie over het gebruik van uw woning na de renovatie. Vaak zijn er nieuwe onderdelen toegevoegd, waarvoor we gebruikershandleidingen verstrekken.

Daarnaast zal u worden gebeld door het Centrum voor Woononderzoek. Met dit telefonisch contact wordt gevraagd naar uw ervaringen over de uitgevoerde werkzaamheden en het contact met de betrokkenen. We hopen op zoveel mogelijk respons om uw informatie te gebruiken bij nieuwe projecten.

Wij krijgen doorgaans van bewoners van reeds gerenoveerde woningen als terugkoppeling, dat het een intensieve periode is geweest, maar dat het eindresultaat veel goed maakt.

Aanspreekpunt

Wij hebben gekozen voor een fulltime uitvoerder op het werk. Hij is uw eerste aanspreekpunt indien u wilt overleggen over de afgegeven planning, een schade of een vergeten werkzaamheid. Voor alle direct aan het werk gerelateerde zaken kunt u bij hem terecht, zowel telefonisch als bij de bouwkeet.

Houd er wel rekening mee dat zijn telefoon niet altijd direct kan worden opgenomen. U kunt dan een voicemailbericht achterlaten en u wordt vanzelf teruggebeld.

De projectleider van de woonstichting is niet altijd bij het werk aanwezig. Hij probeert wel elke dag in de wijk te zijn. Hij is aanspreekbaar indien u hem treft en geen afspraak heeft bij een van uw burens. Tijdens de eindoplevering is de projectleider uiteraard aanwezig. Indien u hem wilt spreken kunt u hem ook bellen of mailen.

Huisbezoek aannemer

De uitvoerder van VB Bouw is al een keer in uw woning geweest om de technische staat op te nemen. Die gegevens hebben we gebruikt om ons plan definitief te maken. De aannemer komt nog een keer bij u thuis om de werkzaamheden goed voor te bereiden. Dit is waarschijnlijk in maart/april 2025. Zo weten we waar we rekening mee moeten houden tijdens de uitvoering.

De aannemer bespreekt ook welke voorbereidingen u moet treffen voordat de werkzaamheden starten. Alle afspraken die tijdens de woningopname worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd.

Ongeveer 2 weken voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, neemt de aannemer weer contact met u op. De werkzaamheden worden dan nog een keer met u doorgenomen. Ook krijgt u een planning voor de werkzaamheden aan en in uw woning. Op deze manier kunt u zich zo goed mogelijk voorbereiden op de werkzaamheden en weten we wat we van elkaar kunnen verwachten.



Krijg ik een vergoeding voor de onkosten?



Gezien de impact van de werkzaamheden komt u in aanmerking voor een vergoedingen voor onkosten en ongemakken. Deze vergoeding is opgesteld conform onze Omgangscode herstructurering/Groot onderhoud en renovatie (mei 2023).

De vergoeding voor de woningen van dit project vindt u op de akkoordverklaring en is voor alle bewoners van dit complex gelijk. De vergoeding krijgt u uitgekeerd nadat de aannemer

alle werkzaamheden heeft uit kunnen voeren in uw woning en nadat de oplevering heeft plaatsgevonden.

Water - en stroomgebruik

Voor het beschikbaar stellen van stroom, om te kunnen werken met elektrische gereedschappen, rekenen we op het beschikbaar stellen ervan door de bewoners. De stroomkosten zijn nihil en worden ruim gedekt door de vergoeding.

Indien uw woning geschikt is voor het langdurig leveren van

water en stroom voor meerdere woningen, dan maakt de aannemer een leveringsafpraak met u. Denk hierbij aan het water wat nodig is voor het afsputten van de gevels en aanmaken van voegmortels. Vooraf wordt met u besproken welke vergoeding u hiervoor ontvangt. Sluit buitenkranen indien mogelijk af, hiermee wordt voorkomen dat er water wordt gebruikt zonder afspraak met de uitvoerder.

Bij een huurachterstand heeft Woonstichting Land van Altena het recht de vergoedingen met de huurschuld te verrekenen.

Mogen wij uw contactgegevens delen met de aannemer?



Het is handig als de aannemer uw naam, telefoonnummer en e-mail-adres krijgt. Hij kan dan met u afspraken maken. Wij willen graag uw toestemming om deze gegevens met de aannemer te delen.

De aannemer en ketenpartners mogen deze alleen maar gebruiken om met u in contact te komen tijdens het project. Daarna worden uw gegevens vernietigd. Indien u het niet wenselijk vindt dat we uw contactgegevens delen, neem dan per omgaande contact met ons op.

Wat in geval van schade?



Uiteraard moeten we schades zoveel mogelijk voorkomen. Kostbaarheden en kwetsbare spullen kunt u het beste goed opbergen. Mocht er toch een schade zijn ontstaan tijdens de werkzaamheden, meld dit dan binnen 24 uur bij de aannemer.

We leggen de melding dan zo snel mogelijk vast en beoordelen of de schade het gevolg is van de werkzaamheden. Meld de schade ook bij uw eigen inboedelverzekeraar. Uw eigen verzekering vergoedt de schade in veel gevallen. Uw verzekering verhaalt de schade dan eventueel op ons.

Biedt Woonstichting Land van Altena of de aannemer ook nog andere hulp?

U ontvangt afdekfolie om meubilair en apparatuur af te dekken waar dat nodig is. Vraag hiernaar bij de uitvoerder van VB Bouw.

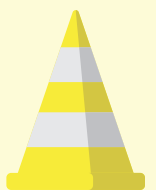


Sleutelservice

Het meest wenselijk is dat u aanwezig bent tijdens de werkzaamheden.

Mocht het door onverwachte omstandigheden niet mogelijk zijn om thuis te zijn, kunt u gebruik maken van de zogenaamde sleutelservice.

Is er sprake van verkeer- en parkeeroverlast?



Ja, tijdens het onderhoud is er bouwverkeer, een kraan en zijn er opslagcontainers in de wijk aanwezig. Uiteraard geeft dit verkeer- en parkeeroverlast. Hiervoor vragen wij uw begrip.

Wordt er rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden?

Ja. Het kan zijn dat u of uw huisgenoten, door persoonlijke omstandigheden, erg opzien tegen het onderhoud. Dit kan een medische of psychische oorzaak hebben. Maar ook bijvoorbeeld door het draaien van nachtdiensten of het hebben van huisdieren. Als u dit meldt aan één van de contactpersonen dan wordt er samen met u gezocht naar een oplossing waar dat kan. Doe dit zo snel mogelijk zodat er voldoende tijd is om tot een goede oplossing te komen.

Krijg ik te maken met overlast?

Ja, werkzaamheden aan, in en om uw woning gaan altijd samen met overlast. Overlast in de vorm van een steiger rond uw woning, hard geluid, stof en minder privacy omdat er mensen in, aan of om uw woning werken. Voor de verschillende type werkzaamheden zijn er ook steeds andere vaklieden die iets bij u komen doen, dat kan als belastend worden ervaren. Het kan ook voorkomen dat de ene partij een werkzaamheid start, waar een ander weer mee verder moet. Soms loopt dit niet geruisloos in elkaar over en ontstaat er wat wachttijd. We proberen dit zoveel mogelijk te beperken.

Ook als er een paar adressen verderop gewerkt wordt, kunt u daar last van hebben. Voor een aantal zaken moet VB Bouw bij u in de woning zijn. U moet dan thuis zijn of u kunt gebruik maken van de sleutelservice. Woonstichting Land van Altena en de aannemer proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. Maar overlast voorkomen kunnen we niet.

Een afwijking in de planning is een andere bron van overlast. Door weersomstandigheden, ziekte of niet tijdig geleverde materialen kan het voorkomen dat er moet worden afgeweken van de planning. De aannemer probeert u zo snel al mogelijk op de hoogte te stellen van de nieuwe planning.



Lijst werkzaamheden door de woonstichting/VB Bouw

Datum:

Adres:

Aanwezig:

Naam:

Onderdeel	Van toepassing

Lijst werkzaamheden bewoner

Datum:

Adres:

Aanwezig:

Naam:

Onderdeel	Van toepassing
Algemeen	
Ruimte maken voor steiger (2 meter)	✓
Losse spullen verplaatsen op plaatsen waar wordt gewerkt binnen en buiten (tuinrichtingen, decoraties etc.)	✓
Maak ruimte vrij op zolder bij de cv-ketel, de ventilatiebox en de kozijnen	✓
Haal raamdecoratie bij de kozijnen op zolder tijdelijk weg	✓
Zelf aangebrachte voorzieningen	

Let op: met deze lijst wordt een zo goed als mogelijk beeld gegeven van de door u te verwijderen zaken. Eventueel ontbrekende zaken kunnen in een later stadium nog met u worden gedeeld.

Veiligheid

Het plaatsen van opslagcontainers of het plaatsen van een bouwkraan brengt ook risico's met zich mee. Wij vragen u om zelf ook alert te zijn tijdens de werkzaamheden:

- Is de straat afgesloten? Loop dan niet door de afzetting heen
- Laat kinderen niet op containers klimmen.
- Maak geen gebruik van de steigers
- Verblijf niet op zolder als er hijswerkzaamheden zijn
- Betreed of verlaat de woning niet aan de kant waar hijswerkzaamheden zijn

Met uw hulp houden we de situatie veilig voor iedereen!



Scan de QR-code om de animatievideo over veiligheid van VB Bouw te bekijken.

Planning & Route

We kunnen op dit moment nog geen exacte planning en route door de straten geven. Ruim voordat de uitvoering start krijgt u een meer gedetailleerde planning.

Start uitvoering (voorlopig):

De 20 Hopmanswoningen maken deel uit van een project van totaal 62 woningen. Al deze woningen worden uitgevoerd in de periode tussen mei 2025 en eind december 2025.

Hoe krijg ik meer informatie over de werkzaamheden?

Als u na het huisbezoek en het lezen van deze onderhoudsbrochure nog vragen heeft, kunt u de betreffende contactpersoon bellen of mailen.

Technische zaken m.b.t. de renovatie

Uitvoerder VB Bouw
Ico Staneke

06 - 53 88 67 71

Woongerelateerde zaken

Woonconsulent
Afdeling Wonen

0183 - 40 87 88
info@landvanaltena.nl

Technische zaken

Projectleider
Jurgen Gommers

0183 - 40 87 88
jurgen@landvanaltena.nl

Deze brochure is met zorg samengesteld. Het samenbrengen van alle informatie is echter complex. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend.