

Peppingwoningen

Onderhoud & Energetische verbeteringen
67 woningen te Almkerk en Nieuwendijk

De Sering

Narcisstraat

Tulpstraat

Woonstichting Land van Altena gaat in 2024 noodzakelijk onderhoud uitvoeren aan de buitenzijde van 67 woningen. Daarnaast worden de woningen verduurzaamd naar minimaal energielabel A.

We hebben als projectnaam 'Peppingwoningen' bedacht, dit met een knipoog naar de bouwende aannemer van weleer.

Mede met uw input vanuit de enquête hebben we een plan ontwikkeld. Woonstichting Land van Altena wil u hiervoor hartelijk bedanken.

In deze brochure staan de belangrijkste vragen en antwoorden over het onderhoud, 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 Peppingwoningen bestaan uit de volgende adressen:

De Sering 2 t/m 40 (even), Almkerk

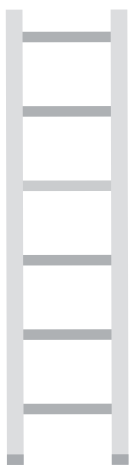
Narcisstraat 1 t/m 11 (even en oneven), Nieuwendijk

Tulpstraat 1 t/m 12 (even en oneven), Nieuwendijk

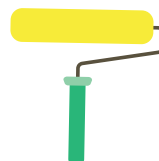
Leliestraat 1 t/m 6 (even en oneven), Nieuwendijk

Griendstraat 4 t/m 10 (even) en 20 t/m 32a (even), Nieuwendijk

Zandsteeg 74 t/m 84 (even), Nieuwendijk



Niet alle werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit. Vaak omdat het betreffende bouwdeel al eerder bij de woning is vervangen. Wanneer iets voor uw woning niet van toepassing is, leest u dit bij dat betreffende onderdeel.



Welke werkzaamheden worden uitgevoerd?

A. Onderhoud van de buitengevel (planmatig onderhoud)

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.

Welke werkzaamheden worden uitgevoerd en vallen onder onderhoud?

- Het vervangen van het voegwerk met de daarbij benodigde reparaties van het metselwerk (niet bij de Griendstaat)
- De bestaande spouwmuurisolatie wordt extra nagevuld
- Het reinigen en waterdicht maken van het metselwerk (niet bij de Griendstaat)
- Het aanbrengen van renovatieankers in het metselwerk (niet bij de Griendstaat)
- Het vernieuwen van het dak met dakgoten, regenpijpen en dakdoorvoeren
- Het vervangen van alle voorkomende dakramen voor één groot tuimelvenster
- Zandsteeg: het vervangen van de kozijnen voor kunststof kozijnen (uitzondering: voor- en schuurdeurkozijn met deuren, deze worden vernieuwd in hout)

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.

B. Verbetering van de isolatie

Tijdens het onderhoud wordt uw woning goed 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. De houten platen op het dak (dakbeschot) blijven zitten. De isolatie en de nieuwe dakplaten worden hierop aangebracht. Omdat we vrijwel alles vanaf de buitenkant kunnen doen scheelt dat u ook overlast. Er komen geen dakpannen meer terug. De daken worden in staal uitgevoerd.

We isoleren de buitenmuren na

Vanaf de buitenzijde boren we gaten in de buitenmuren en wordt er isolatiemateriaal in de spouw-

muren gespoten. Als er al isolatie aanwezig is, dan vullen we de spouwmuur bij. De reeds aanwezige isolatie kan namelijk na verloop van tijd uitgezakt zijn.

We vervangen bestaand glas voor HR++ glas (alleen bij de Zandsteeg)

In alle nieuwe kozijnen komt HR++ glas. We brengen kierdichtingen aan bij alle kozijnaansluitingen.

Krijg ik hiervoor een huurverhoging?

Nee, voor deze maatregelen krijgt u geen huurverhoging. Door de isolatiemaatregelen kunt u flink besparen op uw energierekening en krijgt u dus lagere energielasten. De andere complexen zijn al eerder voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing.

We isoleren de vloeren

De meeste woningen zijn al voorzien van vloerisolatie. Dit laten we zo. De woningen zonder vloerisolatie worden nu ook geïsoleerd.



Referentiebeeld stalen dakplaat Prunuslaan 2 te Almkerk
Bron: Land van Altena

C. 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.

Ventilatie-roosters (alleen bij de Zandsteeg)

Om de ventilatiemogelijkheden te verbeteren, komen er ventilatie-roosters in de kozijnen. Via de roosters in de kozijnen komt er verse lucht uw woning in.

Kanalen

Veel van de woningen zijn al voorzien van de juiste kanalen en bedieningen van de ventilatie. Bij een aantal woningen moeten er nog kanalen of een afzuigunit worden aangebracht. Bij de meeste woningen zal er ook een kanaal richting het toilet

moeten worden aangebracht om ook daar de afzuiging te realiseren. Wat dit precies voor uw woning inhoudt, hoort u van ons zodra dit nader is uitgewerkt.

Zonnepanelen

Sommigen van u hebben ze al, maar het plan voorziet alle woning van zonnepanelen. Woonstichting Land van Altena heeft een regeling met zonnepartner Wocozon waarmee alle bewoners, die nu nog geen panelen hebben, 6 zonnepanelen op het nieuwe dak krijgen. U betaalt daarvoor maandelijks een extra bedrag aan servicekosten, maar de opbrengst van de panelen is voor u! Als bijlage vindt u uw overeenkomst en meer informatie over zonnepanelen. Deze overeenkomst zien wij graag getekend retour gezamenlijk met de akkoordverklaring.

Heeft u nu al zonnepanelen? Dan moeten we deze voor het vervangen van het dak tijdelijk verwijderen.



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 in geval dat bij u nog niet eerder is gedaan. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

Ben ik verplicht om mee te doen met de isolatie-, 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.

D. Wijzigen kleurstelling (alleen bij de Zandsteeg)

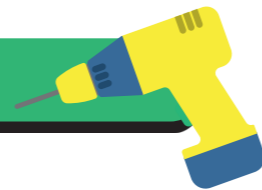
De kleurstelling van de kozijnen kiezen wij. U mag een keuze maken in het model en kleur van de voordeur. Deze keuzen maakt u gezamenlijk met de burens van uw woonblok, waarbij geldt dat de meeste stemmen gelden. Bij gelijke stemmen of gebrek aan eenduidigheid bepaalt Woonstichting Land van Altena.

Uw voorkeuren kunt u aangeven op de akkoordverklaring/keuzeformulier die u als bijlage kunt vinden.

E. Biodiversiteit

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

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 (niet bij de Griendstaat).
- Voor het plaatsen van de steigers heeft de aannemer 2 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.
- Zandsteeg: om de kozijnen te kunnen vervangen moet de aannemer voldoende werkruimte hebben. U moet hiervoor zowel binnen als buiten voldoende ruimte vrijmaken (ca. 2 meter). Let op: in kunststof kozijnen mag niet worden geboord, dus geboorde voorzieningen mogen niet worden herplaatst
- Zandsteeg: raamdecoraties als gordijnen, lamellen en vitrages zijn verwijderd
- Zandsteeg: vensterbanken zijn leeg

De aannemer komt de woningen vooraf opnemen. Indien er bijzonderheden zijn kunt u dit met de aannemer overleggen. Uiteraard hoeft u alleen zaken te verwijderen wanneer dat noodzakelijk is. Ook kan het voorkomen dat er rekening moet worden gehouden met uw huisdieren. Ook dit kunt u bespreken met de aannemer tijdens het huisbezoek.



Huisbezoek aannemer

Om de werkzaamheden voor te bereiden moet de aannemer uw woning bezoeken. Zij beoordelen dan de technische staat van uw woning. Zo weet de aannemer waar ze rekening mee moeten houden tijdens de uitvoering.

De aannemer bespreekt ook met u wat u nog moet doen voordat de werkzaamheden starten. Alle afspraken die tijdens de woningopname worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd. We verwachten vanaf begin februari 2024 te starten met deze huisbezoeken en zullen ongeveer vier weken in beslag nemen.

Kort 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.

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:

eind maart/begin april 2024 (bij een tijdige 70% deelname en tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen en voortgang van het voorafgaande project).

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.

Modelwoning

In 2023 is er gestart met een gelijkend project in Almkerk. Bij dit project is een zogenaamde modelwoning gemaakt. Hier zijn een aantal elementen te zien die we ook bij jullie woningen gaan toepassen. Het gaat hier om:

- daken + dakramen
- nestkasten in de gevels
- kozijnen (alleen bij de Zandsteeg)

We organiseren een aantal inloopmomenten om deze modelwoning te bekijken (Prunuslaan 2 te Almkerk). Er zal dan iemand van de woonstichting, de aannemer en Wocozon (zonnepanelen) aanwezig zijn. U ontvangt hiervoor later een uitnodiging.

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.

Wat gebeurt er als ik een serre of aanbouw heb?

Onze ervaring is dat bijna elke situatie anders is. Als u een serre of aanbouw heeft, vragen wij u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met onze projectopzichter Paul. Hij komt de situatie bij u bekijken en maakt hierover afspraken met u. Deze afspraken worden ook op papier gezet zodat hierover later geen discussie kan ontstaan.

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.

Huisdieren

Voor huisdieren is het vaak niet prettig als er veel lawaai is en mensen in- en uitlopen.

Wij vinden het belangrijk het veilig is voor uw huisdieren en voor onze medewerkers. Zorg als het even kan voor een tijdelijk logeeraadres. De uitvoerder bespreekt dit met u tijdens het huisbezoek.

Wat in geval van schade?

Uiteraard moeten we schades zoveel mogelijk voorkomen. Kostbaarheden en kwetsbare spullen kunt u het best goed opbergen.

Mocht er toch een schade zijn ontstaan tijdens de werkzaamheden, meld dit dan zo snel mogelijk bij de aannemer.

Krijg ik te maken met overlast?

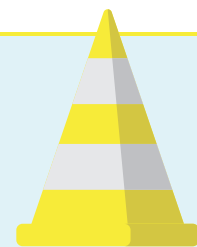
Ja, werkzaamheden aan, in en om uw woning gaan altijd samen met overlast. Overlast in de vorm van een steiger rond uw woning, hard geluid, stof en minder privacy omdat er mensen in, aan of om uw woning werken. Ook als er een paar adressen verderop gewerkt wordt, kunt u daar last van hebben.

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.



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.



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. Met uw hulp houden we de situatie veilig voor iedereen!



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

Krijg ik een vergoeding voor de onkosten?

Een aantal bewoners komen in aanmerking voor een onkostenvergoeding. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de bouwkundige impact van de werkzaamheden en vindt u op het akkoordformulier. De vergoeding krijgt u uitgekeerd nadat de aannemer gereed is met de werkzaamheden in uw woning.

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

Hoe krijg ik meer informatie over de werkzaamheden?

Als u na het bezoek aan de modelwoning 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
is@hrson.nl

Woongerelateerde zaken

**Woonconsulent
Afdeling Wonen**

0183 - 40 87 88
info@landvanaltena.nl

Technische zaken

**Projectopzichter
Afdeling Vastgoed**

Paul van der Walle
0183 - 40 87 88
paul@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.