

Bloemenwijk

Onderhoud & Energetische verbeteringen
45 woningen Almkerk

Magnoliaaan

Prunuslaan

Meidoornlaan

Woonstichting Land van Altena gaat in 2023/2024 noodzakelijk onderhoud uitvoeren aan de buitenzijde van 45 woningen in de 'Bloemenwijk'. Daarnaast worden de woningen verduurzaamd naar minimaal energie-label A.

Mede met uw input vanuit de enquête en het contact met de klankbordgroep 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.

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
- Het reinigen en waterdicht maken van het metselwerk
- Het aanbrengen van renovatieankers in het metselwerk
- Het vernieuwen van het dak met dakgoten, regenpijpen en dakdoorvoeren
- Het vervangen van alle voorkomende dakramen voor één groot tuimelvenster
- Het vervangen van de houten 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 (dakbeschoot) 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 spouwmuur gespoten. Als er al isolatie aanwezig is, dan vullen we de spouwmuur bij. De bestaande isolatie kan namelijk na verloop van tijd uitgezakt zijn.

We vervangen bestaand glas voor HR++ glas en tochtwering

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

Krijg ik hiervoor een huurverhoging? Nee, voor alle hierboven genoemde isolatieverbeteringen krijgt u geen huurverhoging. Door de isolatiemaatregelen kunt u flink besparen op uw energierekening en krijgt u dus lagere energielasten.

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

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.

CO₂ sensoren

Bij alle woningen wordt in de slaapkamer en de woonkamer een CO₂ sensor geplaatst. Als de lucht in uw woning te veel vocht of CO₂ bevat, gaat de ventilatie automatisch harder werken totdat het CO₂ gehalte of het vochtgehalte weer goed en gezond is. In de badkamer zit een vochtsensor. Wanneer de badkamer te vochtig is, gaat het ventilatiesysteem automatisch harder werken. U kunt het ventilatiesysteem ook handmatig bedienen.

Om het toilet ook af te kunnen zuigen met het ventilatiesysteem dient een kanaal te worden aangelegd in de hoek van de badkamer. Dit kanaal wordt afwerkt met een paneel (deze werkzaamheden zijn alleen van toepassing bij Prunuslaan 18 t/m 36 en Meidoornlaan 9 t/m 21).

Spaarpomp

Daarnaast plaatsen we bij een 4-tal woningen een ventilatie spaarpomp op de zolderverdieping. Met deze 4 woningen gaan we kennismaken met alternatieve warmtebronnen. Het gaat hier om een zogenaamde hybride warmtepomp. Het apparaat vervangt de bekende mechanische ventilatiebox. De spaarpomp zuigt via een rooster lucht uit de keuken, de badkamer en de toiletruimte. In de spaarpomp zitten sensoren. De spaarpomp "hergebruikt" de warme lucht in de woning als het ware. Hierdoor zal de cv-installatie minder gas

verbruiken en bespaart u op uw stookkosten. Daar tegenover gebruikt het apparaat wel stroom. De besparing op gas is echter groter dan de extra stroomkosten. Uiteraard draagt de relatief voordelige stroom van de zonnepanelen hieraan bij. In de bijlage vindt u meer informatie over de hybride warmtepomp.

We vragen voor dit systeem een bijdrage in de netto huur van € 6 per maand. Dit bedrag zit onder de besparing die u hiermee kunt behalen. Door verschillende factoren is het ingewikkeld een nauwkeurige duiding van de besparing te geven. Denk hierbij aan de volgende factoren die de besparing kunnen beïnvloeden: uw energieleveringsovereenkomst, uw stook- en ventilatiegedrag en het verschil tussen de niet gerenoveerde en wel gerenoveerde woning. Kortom: met de ramen open en de thermostaat op 25 graden, zal het systeem u geen besparing geven. Het systeem wordt voorzien van een monitoringssysteem, waarmee we kunnen volgen of het systeem goed functioneert.

Indien u gebruik wilt maken van de hybride warmtepomp, kunt u dit aangeven op de akkoordverklaring. Indien er meer dan 3 belangstellenden zijn, zullen we de adressen uitloten.

Zonnepanelen

Sommigen van u hebben ze al, maar het plan voorziet alle woningen van zonnepanelen. Woonstichting Land van Altena heeft een regeling met zonnepartner Wocozon waarmee alle bewoners 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! (zie bijlage).

Voor het vervangen van het dak moeten de huidige panelen worden verwijderd. Maar dit is ook een moment om de levensduur van het zonnepaneel en de indeling op het dak te beoordelen. Om de volgende redenen zullen er bij alle woningen nieuwe panelen worden geplaatst:

Referentiebeeld dakplaten





- het vernieuwen van de panelen voorkomt dat we de komende jaren weer naar het dak moeten voor vervanging
- de zonnestroom wordt geleverd in de zogenaamde SMART modus. Kortgezegd komt het erop neer dat het zonnestelsel toekomstbestendiger wordt, zodat na bijvoorbeeld verhuizing of gewijzigde gezinssamenstelling er nog steeds voordeel is. Voor niet gebruikte stroom krijgt u immers wat geld terug. In de huidige situatie kan het namelijk voorkomen dat een 1-2 persoons huishouden een woning krijgt met 10 zonnepanelen en daarmee veel meer stroom opwekt dan benodigd
- het dakbeeld van alle woningen wordt gelijk, dit ziet er fraaier uit

De bewoners die reeds zonnepanelen hebben krijgen een nieuwe overeenkomst (zie bijlage). Deze overeenkomst zien wij graag getekend retour gezamenlijk met de akkoordverklaring.

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. We zijn hierbij afhankelijk van de planning van Enexis.

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

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 bepaalt Woonstichting Land van Altena.

Uw voorkeuren kunt u aangeven op de akkoordverklaring/keuzeformulier.

E. Biodiversiteit

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



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. Tijdens het huisbezoek maakt de aannemer een aantal foto's van uw woning.

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 in week 37 te starten met deze huisbezoeken.

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.

Mogen wij uw contactgegevens delen met de aannemer?



Het is handig als de aannemer uw naam, telefoonnummer en email-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.

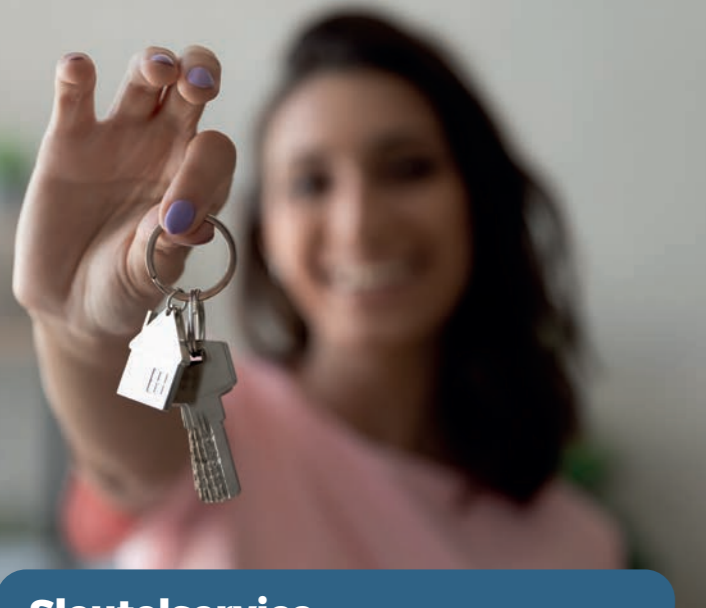
Planning

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

Bezichtiging modelwoning:
Week 29

Prognose start uitvoering:
Week 43

Einde werkzaamheden:
Circa april 2024



Sleutelservice

Het meest wenselijk is dat u aanwezig bent tijdens de werkzaamheden. Ook kunt u uw sleutel(s) afgeven aan de uitvoerder. Hiervoor gebruikt de aannemer een sleutelverklaring. Zo wordt vastgelegd hoeveel sleutels u heeft ingeleverd. Als de werkzaamheden klaar zijn, geeft de uitvoerder uw sleutel(s) weer terug, ook dit wordt vastgelegd.

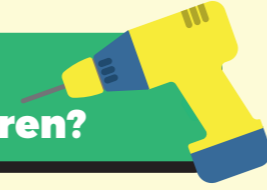
Modelwoning

De woning aan de Prunuslaan 2 wordt een modelwoning. Deze woning zal ook door de aannemer worden gebruikt als bouwkeet en vergaderruimte. In week 27 krijgt u een uitnodiging om de modelwoning aan Prunuslaan 2 te bekijken. U ziet dan wat er gaat gebeuren. Er is dan ook een medewerker van Woonstichting Land van Altena en Huybregts Relou aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Ook zal een vertegenwoordiger van Wocozon aanwezig zijn die uw vragen over het zonnesysteem kan beantwoorden. Daarnaast kijken we samen welke keuzes u kunt maken, waar maatwerk nodig is en waar we u verder mee kunnen helpen.

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 Huybregts Relou.

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 of beplanting zijn. Let op: in kunststof kozijnen mag niet worden geboord, dus op hout gemonteerde voorzieningen mogen niet worden herplaatst.
- Als de kozijnen en het glas worden vervangen moet de aannemer voldoende werkruimte hebben. U moet hiervoor voldoende ruimte vrijmaken.
- Raamdecoraties als gordijnen, lamellen en vitrages zijn verwijderd
- 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.

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 binnen 24 uur bij de uitvoerder. De schade wordt dan zo snel mogelijk vastgesteld en verdere afhandeling bespreken we met u.

Krijg ik te maken met overlast?



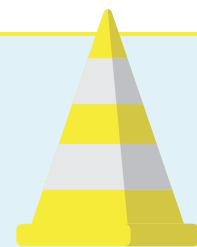
Ja, werkzaamheden aan, in en om uw woning gaan altijd samen met overlast. Overlast in de vorm van een steiger rond uw woning, hard geluid, stof en minder privacy omdat er mensen in, aan of om uw woning werken. Ook als er een paar adressen verderop gewerkt wordt, kunt u daar last van hebben.

Voor een aantal zaken moet Huybregts Relou 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 Huybregts Relou te bekijken.

Krijg ik een vergoeding voor de overlast?

Ten gevolge van de werkzaamheden en daarmee bijvoorbeeld de komst van nieuwe kozijnen, komt het vaak voor dat raamdecoraties en dergelijke niet meer terug kunnen worden geplaatst. U krijgt hiervoor een onkostenvergoeding van **€ 500,00** en 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 Huybregts Relou

Ico Staneke

06 - 53 88 67 71
bloemenwijk@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.