

Bewonersbrochure

Pieter Zeemanlaan 1 t/m 7 Berkum

*Uw woning tocht en vocht vrij
Een energiezuinig, comfortabel en duurzaam (t)huis.*



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Goed om te weten	3
Keukentafelgesprek en warme opname	4
Wat gaan we doen?	4
Planmatig onderhoud	4
Woningverbetering.....	5
Huurverhoging	5
Hoe meet je het energieverbruik van woningen?.....	8
Monitoring	8
Verbeteringsvoorstel	8
Vergoeding	8
Hoeveel ga ik besparen?.....	9
Met uw toestemming	10
Woongenot en overlast.....	11
Modelwoning	11
Rustwoning; het thuishonk	11
Tijdelijke voorzieningen	11
Een tijdelijke doucheruimte en toilet	11
Wat u zelf kunt kiezen.....	12
Een tweede toilet in de badkamer boven.....	12
Wij informeren u	13
Via nieuwsbrieven.....	13
Via de klankbordgroep.....	13
Met een persoonlijke scheurkalender	13
Deurhanger.....	14
Onze afspraken	14
Wat kunt u van Trebbe verwachten?	14
Uw medewerking	14
Uw huisdieren	15
Uw spullen, verwijderd, opgeruimd of aan de kant	15
Schade op tijd melden	15

NOOT: Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleen. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de brochure tot stand is gekomen, kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

Voorwoord

Donderdag 23 maart 2017

U wilt toch ook een comfortabele woning en lage energiekosten? Daarom gaan wij aan de slag met uw woning. Om die comfortabeler en energiezuiniger te maken. Goed voor het milieu en goed voor u, onze huurder. Dit doen we samen met bouwbedrijf Trebbe.

Zo weinig mogelijk overlast

We hebben dus een goed doel met deze werkzaamheden. Toch kan het voor u even lastig zijn. Lawaai, stof, veel vreemde mensen over de vloer. Het hoort er allemaal bij. Dat vinden we vervelend voor u. Daarom doen we ons best de overlast zo klein mogelijk te houden.

Alle informatie

In dit boekje leest u alle informatie die u nodig heeft. Bijvoorbeeld: wat gaan we precies doen? En heeft u daar overlast van? Bij wie kunt u terecht met vragen? U vindt de antwoorden allemaal terug in dit boekje. Heeft u toch nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op.

Samen maken we uw woning klaar voor de komende 25 jaar!

Met vriendelijke groet,

DeltaWonen en Trebbe



Goed om te weten

Keukentafelgesprek en warme opname

In deze brochure komt u de termen '*keukentafelgesprek*' en '*warme opname*' tegen. Wat betekent dit?

Keukentafelgesprek

Een keukentafelgesprek is een persoonlijk gesprek met Trebbe bij u thuis waarin zij de plannen met u doornemen. Deze gesprekken vinden plaats in april. U heeft inmiddels een brief ontvangen met de datum waarop Trebbe bij u op bezoek komt.

Warme opname

Een warme opname is een gesprek waarin de uitvoerder en bewonersbegeleider van Trebbe bij u op bezoek komen. Zij nemen de technische situatie van uw woning op. Ook bespreken zij persoonlijke omstandigheden waar zij tijdens de uitvoering rekening mee kunnen houden. De warme opnames worden ingepland op het moment dat 70% van de huurders het verbetervoorstel heeft getekend. Wat een verbetervoorstel is, leest u verderop in deze brochure.

Wat gaan we doen?

Planmatig onderhoud

We voeren planmatig onderhoud uit. Dit zijn de werkzaamheden die noodzakelijk en gratis zijn.

- We vervangen uw dakgoot voor onderhoudsarme kunststof dakgoten.
- Het schilderwerk buiten wordt gedaan.
- We kijken of er asbest in uw woning zit. Is dat zo en zit het in de weg? Dan verwijderen we dat.
- In een aantal woningen worden de badkamer en/of het toilet vernieuwd. Of uw badkamer en/of toilet aan vervanging toe zijn wordt bepaald tijdens het keukentafelgesprek.
- Heeft u een inpandige badkamer? Dan verplaatsen we deze in overleg naar de voorgevel.
- Tijdens de warme opname bekijken we of er onderhoud moet worden uitgevoerd aan de berging/schuur.
- We brengen nieuwe plafonds aan in ruimtes waar zachtboardplafonds zitten. Over de zachtboardplaten brengen we gipsplaten aan. Het plafond wordt vlak en wit afgewerkt. Of er zachtboardplafonds in uw woning zitten wordt bekeken tijdens het keukentafelgesprek.
- In de hal en op de overloop boven plaatsen we rookmelders.
- De schoorstenen op het dak blijven zitten. Waar nodig worden deze opnieuw gevoegd.

Woningverbetering

Naast planmatig onderhoud zijn er ook werkzaamheden die een *woningverbetering* inhouden. Dit zijn maatregelen die uw woning comfortabeler maken en zijn gericht op energiebesparing.

Huurverhoging

Voor de energiebesparende maatregelen betaalt u een huurverhoging van € 15 per maand. De gaskachels vervangen we door een Cv-installatie. Daarvoor betaalt u € 25 per maand. Zie hiervoor ook de informatie op pagina 8.

Er wordt vernieuwd en/of aangebracht:

- **Dakisolatie**

Over het oude dakbeschot worden nieuwe, goed isolerende dakplaten en nieuwe dakpannen gelegd. Dit kan vanaf de buitenkant, zodat u hier binnen geen last van heeft. Het 4-pans dakraam op zolder wordt vernieuwd. Het dakraam wordt van binnenuit afgetimmerd. De nieuwe dakpannen zijn zogenaamde NOx-dakpannen. Deze pannen zetten stikstofoxide, afkomstig van uitlaatgassen van verkeer en verwarmingstoestellen, om in niet schadelijke stoffen. Dit is goed voor een gezond leefklimaat. Aan de buitenkant ziet u hier niets van; deze dakpannen zien eruit als normale dakpannen.



NOx-dakpannen

Zonnepanelen

U krijgt 18 zonnepanelen op het dak. U betaalt hier servicekosten voor. De zonnepanelen leveren ongeveer 4140 kWh per jaar op. Wat de zonnepanelen u kosten en opbrengen leest u onder het kopje 'wat kost het' verderop in deze brochure.



- **Spouwmuurisolatie**

Er wordt spouwmuurisolatie aangebracht. Dit zorgt voor warmte. Zit er al isolatie in de spouw, dan wordt dit eerst verwijderd. Het isoleren doen we vanaf de buitenkant, zodat u hier binnen geen overlast van ervaart.



Aanbrengen van spouwmuurisolatie

- **Vloerisolatie waar mogelijk**

De vloeren waar een kruipruimte onder zit gaan we isoleren met een bodemfolie. Deze folie heet *Tonzon*. Deze wordt in de kruipruimte aangebracht om vocht te weren uit de kruipruimte. Daarna worden aan de onderkant van de vloer thermokussens vastgemaakt voor een prettig klimaat in uw woning. Een aantal woningen hebben een beton op zandvloer in de hal en de keuken. Omdat hier geen kruipruimte onder de vloer zit, kunnen de vloeren in deze ruimtes niet geïsoleerd worden. Tijdens de warme opname bekijken wij wat voor vloer er in uw woning zit.



Onderzijde van de met Tonzon geïsoleerde vloer, gezien vanuit de kruipruimte

- **Kunststofkozijnen met triple HR+++ glas**

We plaatsen nieuwe kunststofkozijnen met triple HR+++ glas. Dit is isolatieglas met drie glasbladen. In het toiletraam komt een nieuw klepraam en in de voordeur komt dubbel glas. Er komen toevoerroosters in het plafond. Via deze roosters komt verse buitenlucht naar binnen. Het verschil met normale ventilatieroosters is dat de buitenlucht al iets opgewarmd is door de werking van de warmtepomp, voordat het uw kamer binnenkomt.

- **Warmtepomp met buitenunit**

U krijgt een warmtepomp. Dit systeem zorgt voor verwarming en voor warm water. Dit apparaat heeft geen gas nodig, deze is elektrisch. Als u een Cv-ketel heeft wordt deze verwijderd. De warmtepomp neemt de functie van de ketel over. Dit scheelt in stookkosten en is bovendien goed voor het milieu. De warmtepomp bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De buitenunit wordt in de achtertuin geplaatst, dichtbij de achtergevel. Deze is circa 50 cm hoog, 78 cm breed en 29 cm diep. Hieronder ziet u een voorbeeld van een warmtepomp.



Voorbeeld buitenunit warmtepomp (links) en een binnenunit warmtepomp (rechts)

- **Aanleg centrale verwarming**

Heeft u nog een gaskachel? Dan leggen we centrale verwarming aan. De warmtepomp verwarmt de radiatoren. Hier staat een huurverhoging van € 25 per maand tegenover.



- **Aanbrengen van WTW ventilatie**

Op zolder wordt een warmte-terugwin-unit (WTW) geplaatst. Deze unit zorgt voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht. De WTW is een energiezuinig apparaat die er voor zorgt dat de energie uit de afgevoerde lucht wordt gehaald en dat deze energie weer terug gaat naar uw woning. Zo heeft u altijd een comfortabele woning in combinatie met een laag energieverbruik. Wel zo duurzaam!



Voorbeeld WTW unit

Hoe meet je het energieverbruik van woningen?

Met de energie-index. Dit is een getal tussen de 2,70 en 0,60. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger de woning.

Omdat energielabels meer tot de verbeelding spreken hebben wij het in deze brochure over energielabels. Na het uitvoeren van de woningverbetering heeft uw woning een energie-index van minimaal 1,25. Dit komt overeen met label A.



Monitoring

We gaan veel energiebesparende maatregelen toepassen. Om te kijken hoeveel energie u bespaart, laten wij uw gebruik monitoren door een speciaal bedrijf. Dat betekent dat zij op afstand via de computer uw verbruik kunnen meten. U merkt hier zelf niks van. Op die manier zien wij hoe groot de energiebesparing is.

Wat kost het?

De onderhoudswerkzaamheden zijn gratis. Voor het energiezuinig maken van uw woning, dus de woningverbeteringen rekenen we € 15 huurverhoging.

Centrale verwarming

Heeft u nu nog een gaskachel, dan komt er voor het aanleggen van centrale verwarming € 25 per maand bij uw kale huur op. Dit is een hele gunstige prijs. Het kan zo goedkoop omdat het nu gelijk met de andere werkzaamheden wordt gedaan. Als u nog een geiser heeft, dan wordt de huur van uw geiser in mindering gebracht (dit gaat van de nieuwe huur af).



Zonnepanelen

U krijgt 18 zonnepanelen. Daarvoor betaalt u € 48 servicekosten per maand. De zonnepanelen brengen ongeveer 4140 kWh per jaar op. Prijs van 1 kWh is circa € 0,18. De zonnepanelen leveren u dus circa € 62 per maand op. Dit is een gemiddelde en afhankelijk van het aantal zonuren. De opbrengst kan iets afwijken.

De eerste twee jaar krijgt u 50% korting op de servicekosten.

Verbeteringsvoorstel

Tijdens het keukentafelgesprek ontvangt u het verbetervoorstel. Hier staat precies in op welke manier wij u woning gaan verbeteren. Dit voorstel nemen wij samen met u door tijdens het keukentafelgesprek.

Vergoeding

Past door het vervangen van het dakraam of het plaatsen van kunststofkozijnen uw raambekleding niet meer en kan deze niet meer passend worden gemaakt? Dan ontvangt u van deltaWonen een vergoeding. Tijdens de warme opname wordt vastgesteld of er sprake is van een vergoeding en de hoogte daarvan. Heeft u een huurachterstand dan wordt deze vergoeding verrekend met de achterstallige huur.

Hoeveel ga ik besparen?

Door het isoleren van uw woning ervaart u meer comfort; geen tocht en vocht in huis. Bovendien bespaart u ook op uw energierekening. Met de aangegeven maatregelen is uw woning klaar voor de komende 25 jaar.

Wij snappen dat u graag wilt weten wat u aan energiekosten gaat besparen. Dit is echter per huishouden anders. Wel kunnen wij een indicatie afgeven. In uw woonblok wordt per jaar gemiddeld 1370m³ gas en 2300 kWh elektra gebruikt. Door het toepassen van de energiebesparende maatregelen komen uw totale energiekosten uit op slechts € 26 per maand. Dit is inclusief de opbrengsten van de zonnepanelen, zoals omschreven op de vorige pagina. Dit bedrag kan afwijken; dit hangt ook af van het label dat uw woning nu heeft, de gezinsgrootte en uw stookgedrag. Wij hebben gerekend met een vastrecht van € 160 voor de gasaansluiting en een verbruik van ca. 50m³ gas voor het koken.

Wij bieden u de mogelijkheid om te kiezen voor een gasloze woning; dit betekent dat u geen gas meer gebruikt en elektrisch gaat koken. Kiest u hiervoor dan hoeft u geen kosten meer te betalen voor de gasaansluiting. U betaalt dan nog maar € 10 aan energiekosten per maand. Uitgaande van het hierboven vermelde gemiddelde gas- en elektraverbruik. De mogelijkheden bespreekt Trebbe met u tijdens het keukentafelgesprek.



Met uw toestemming

Het voorgestelde plan voor het onderhoud is een kwaliteitsverbetering voor uw woning, uw woonblok en de wijk. De woningverbetering kan doorgaan als minimaal zeventig procent van de bewoners akkoord gaan. Dit project bestaat uit de woningen aan de Boerhaavelaan, Kamerlingh Onneslaan en Pieter Zeemanlaan.

Tijdens het keukentafelgesprek ontvangt u een woningverbeteringsvoorstel van deltaWonen. U gaat akkoord met ons voorstel door het verbetervoorstel te ondertekenen. Uw toestemming is alleen nodig voor de woningverbetering. Aan het noodzakelijk onderhoud bent u verplicht mee te werken. Het kan zijn dat u niet akkoord gaat met het verbetervoorstel. Als 70% van de bewoners wel akkoord gaat, heeft u 8 weken de tijd om bij de rechter in bezwaar te gaan.

- ➔ De akkoordverklaring betreft de werkzaamheden in de woning die onder het kopje *'woningverbetering'*.
- ➔ De akkoordverklaring geldt niet voor de onderhoudswerkzaamheden. deltaWonen mag deze uitvoeren. De werkzaamheden die onder onderhoud vallen vindt u onder het kopje *'planmatig onderhoud'*.



Woongenot en overlast

U kunt gewoon in uw woning blijven wonen als we aan het werk zijn. Soms heeft u helemaal geen last van ons werk. De meeste maatregelen kunnen wij van buitenaf uitvoeren. Maar helaas geven sommige werkzaamheden wel overlast.

Modelwoning

Boerhaavelaan 61 staat leeg en wordt in eerste instantie gebruikt als modelwoning. In deze woning kunt u zien hoe de voorgestelde werkzaamheden eruit zien. Als de modelwoning in mei klaar is, nodigen wij u uit om te komen kijken.

Rustwoning; het thuishonk

De modelwoning wordt later gebruikt als 'thuishonk'. Tijdens de werkzaamheden in uw woonblok kunt u (geluids-)overlast ervaren. Op dit soort momenten kunt u terecht in de rustwoning. We richten hier een comfortabele woonkamer in. Hier kunnen u en uw burens gebruik van maken als rustpunt en gezellige ontmoetingsplek. Kom gerust naar het thuishonk aan de Boerhaavelaan 61. Hier kunt u een lekker kopje koffie drinken of een boek lezen. Maar ook gebruikmaken van het toilet of douchen.

Meerdere bewoners kunnen tegelijk gebruikmaken van het thuishonk. Ook woonconsulent Marieke loopt af en toe even binnen voor een kopje koffie. En om te kijken of er nog vragen zijn.

Lijkt het u leuk om meer te betekenen voor het thuishonk? Bijvoorbeeld het openen of sluiten van de woning of het zetten van koffie? Dan horen we dit heel graag van u.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de werkzaamheden kunt u van bepaalde ruimtes of voorzieningen tijdelijk geen gebruik maken. In dit hoofdstuk leest u welke oplossingen we u bieden.

Een tijdelijke doucheruimte en toilet

Als uw badkamer en toilet toe zijn aan onderhoud kunt u tijdens de werkzaamheden tijdelijk geen gebruik maken van de douche en het toilet. U kunt dan terecht in het thuishonk. Bij u thuis plaatsen we een chemisch toilet waar u tijdelijk gebruik van kunt maken. Of uw badkamer en toilet aan vervanging toe zijn bekijken we tijdens het keukentafelgesprek.

Wat u zelf kunt kiezen

In de vorige hoofdstukken heeft u kunnen lezen hoe uw woning wordt verbeterd. Tijdens de overleggen met de klankbordgroep en de buurtbijeenkomsten is naar voren gekomen dat een aantal bewoners graag een tweede toilet in de badkamer willen.

Een tweede toilet in de badkamer boven

Als er een koof in de badkamer zit, is er waarschijnlijk een mogelijkheid om een tweede toilet te plaatsen. Dit geldt alleen voor de badkamers die aan de voorkant van de woning zitten. Tijdens de warme opname bekijken we of een toilet mogelijk is. Voor het toilet in de badkamer betaalt u een huurverhoging van 8 euro per maand.



Wij informeren u

- Het uitvoeren van de werkzaamheden is een ingrijpende gebeurtenis.
- Goede communicatie is daarbij heel belangrijk. Op de achterzijde van dit boekje ziet u wie onze contactpersonen voor u zijn.

Wij communiceren op de volgende manieren:

Via nieuwsbrieven

Om u zo goed mogelijk te kunnen informeren over de werkzaamheden sturen wij u regelmatig nieuwsbrieven. Ontvangt u deze brieven liever digitaal per mail, dan kunt u uw e-mailadres doorgeven aan Marieke.



Via de klankbordgroep

Een aantal bewoners zit in de klankbordgroep. Wij snappen dat u met sommige zaken makkelijker naar uw burens dan naar ons toestapt. deltaWonen en Trebbe hebben regelmatig overleg met de klankbordgroep. Zij zorgen ervoor dat dingen die u belangrijk vindt besproken worden.

In de klankbordgroep zitten:

- Mevrouw Evers, Pieter Zeemanlaan 15
- De heer Van Lennep, Pieter Zeemanlaan 11
- De heer De Jonge, Boerhaavelaan 67

Met een persoonlijke scheurkalender

Tijdens het onderhoud worden veel verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Voor u is het fijn dat u weet wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden. Zodat u zich kunt voorbereiden. Daarom krijgt u enkele weken voor de start van de werkzaamheden een persoonlijke scheurkalender.

Op de scheurkalender staat per dag overzichtelijk wat er gaat gebeuren. Of de werkzaamheden vanaf binnen of buiten worden uitgevoerd, wat we gaan doen, wat de overlast is en hoe u zich daarop kunt voorbereiden.



Deurhanger

Voordat de uitvoering start ontvangt u een deurhanger. Groen betekent 'het gaat goed', rood betekent dat u met een vraag zit. Zien wij bij u een rode deurhanger aan de voordeur hangen, dan komen we zo snel mogelijk bij u langs.



Onze afspraken

Wij doen er alles aan om prettig met u samen te werken. En we zijn bereikbaar voor uw vragen en suggesties. In dit hoofdstuk leest u wat u van ons kan verwachten en wat wij van u verwachten.

Wat kunt u van Trebbe verwachten?

- Geeft minimaal vier weken van tevoren aan wanneer zij ongeveer met uw woning begint.
- Overhandigt u een scheurkalender met uw persoonlijke planning.
- Spant zich in om het ongemak voor u zoveel mogelijk te beperken.
- Zorgt dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd.
- Zorgt dat de vloeren zijn afgedekt van de ruimtes waarin wordt gewerkt, of waar zij doorheen moet.
- Stelt extra afdek materiaal en dozen beschikbaar.
- Ruimt aan het einde van de werkdag de werkplek op.
- Zorgt dat aan het einde van iedere werkdag uw woning wind- en waterdicht is en dat uw woning kan worden afgesloten.
- Werkt zoveel mogelijk op werkdagen van 7.30 tot 16.30 uur.
- Heeft mensen in dienst die zich netjes gedragen en herkenbaar zijn als medewerkers van Trebbe (zij kunnen zich altijd legitimeren).
- Staat klaar om uw vragen te beantwoorden.
- Gedraagt zich als gast in uw woning. We houden het dus netjes en maken niets kapot.
- Trebbe zorgt voor een rustwoning; het Trebbe Thuishonk. Hier kunt u even tot rust komen als de werkzaamheden u te veel overlast geven.

Uw medewerking

Om de uitvoering goed te laten verlopen is ook uw medewerking van belang. De aannemer moet in uw woning kunnen. Daarom verwachten we van u dat u:

- thuis bent om de woning te openen zodat de medewerkers binnen kunnen komen en de werkzaamheden kunnen doen.

- als u er zelf niet bent, u bijvoorbeeld met uw burens, familie of Trebbe afspraken maakt over de huissleutel, zodat de medewerkers toegang tot uw woning hebben.
- uw waardevolle spullen opbergt. U bent daar zelf verantwoordelijk voor. Indien Trebbe uw huissleutel beheert, dan maakt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning en ondertekent u samen een sleutelverklaring.
- de uitvoerder zo snel mogelijk informeert wanneer u op vakantie gaat of onverhoopt bijvoorbeeld naar het ziekenhuis moet.

Uw huisdieren

De verantwoordelijkheid voor uw huisdieren ligt bij u. Iedereen doet z'n best om ook voor uw huisdier de overlast te beperken. Voor katten die niet vrij in en uit mogen lopen is het beste om deze tijdens de werkzaamheden in een slaapkamer te doen. In andere situaties is het beter om tijdelijk op een andere plek oppas of onderdak voor uw huisdier te regelen. U kunt dit verder bespreken tijdens de warme opname.

Uw spullen, verwijderd, opgeruimd of aan de kant

Voor het werken aan de ramen heeft Trebbe een vrije werkruimte nodig van minimaal één meter. Om schade te voorkomen, vragen wij u de jaloezieën, vitrage, overgordijnen en dergelijke er af te halen. Omdat we via uw hal met materialen in en uit moeten lopen vragen we u om de hal leeg te maken. Dit om schade te voorkomen.

Verder vragen wij u het volgende:

- De werkruimtes vrij zijn van uw eigendommen of obstakels.
- Kostbare, kleine en hangende spullen in de ruimten waar wordt gewerkt, veilig opgeborgen zijn.
- Stofgevoelige apparatuur afgedekt is. U ontvangt van Trebbe afdekzeil.
- Wanneer u problemen heeft met het verplaatsen of verwijderen van spullen en u niemand heeft die u hierbij kan helpen kunt u dit aangeven tijdens de warme opname. Wij kijken dan samen naar een oplossing.
- Omdat wij vroeg in de ochtend beginnen kunt u de voorgaande dagen of avonden gebruiken voor de voorbereidingen. Trebbe vertelt u wanneer bepaalde werkzaamheden in uw woning worden uitgevoerd. In de scheurkalender staan deze werkzaamheden precies vermeld.

Schade op tijd melden

We doen ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen, samen met u. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meldt dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder van Trebbe. Hij stelt zo spoedig mogelijk de schade vast. En bespreekt met u hoe deze afgehandeld wordt.



Uw contactpersonen

De bewonersbegeleider en uitvoerder van Trebbe zijn voor u de belangrijkste contactpersonen. U kunt bij hen terecht met uw vragen die met het project te maken hebben. Zij zijn tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (bijna) dagelijks in Berkum aanwezig.

Bewonersbegeleider Marieke de Groot

Bereikbaar op werkdagen van 8:00 tot 16:30 uur.

E-mail: m.degroot@trebbe.nl

Telefoon: 088-259 03 20.



Uitvoerder Henri Crediet

Tijdens de werkzaamheden is de uitvoerder, Henri Crediet.

Hij is op werkdagen van 7.15 tot 16:30 uur aanwezig in de wijk.

