

Groot onderhoud



Lievelde

Vicariestraat 6 tot en met 16

Groot onderhoud

In deze informatiebrochure leest u meer over het groot onderhoud aan 6 woningen aan de Vicariestraat 6 tot en met 16 in Lieveelde. De woningen krijgen met name onderhoud zodat ze energiezuiniger worden.

Huurdersvereniging Lichtenvoorde

De uitwerking zoals deze nu voor u ligt, hebben we besproken met de vertegenwoordigers van de huurdersvereniging Lichtenvoorde. Op de achterzijde van deze brochure vindt u hun adresgegevens.

Het groot onderhoud aan uw woning is ingrijpend. Er staat u heel wat overlast te wachten. Met de nodige inzet van bouwvakkers, onze medewerkers en u slagen we er in om een mooi opgeknapte woning te maken. We wensen u veel succes en voor straks alvast veel woonplezier in uw opgeknapte woning!



Deelname groot onderhoud

Het groot onderhoud aan uw woning is bedoeld om de woning aan te passen aan de eisen van deze tijd en daarnaast ook aan de toekomstseisen. We denken met dit onderhoudsplan zowel de huidige bewoner(s) als de toekomstige bewoner(s) een prettige duurzame woning te bieden.

Een overzicht van de werkzaamheden kunt u verderop in deze brochure lezen. Het is belangrijk dat u de brochure goed leest. Een groot onderhoudsproject brengt veel overlast met zich mee en we vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten.

Deelname

Het is onze bedoeling dat de onderdelen die we vervangen of opknappen weer minimaal 25 jaar mee kunnen. Daarom is uw medewerking belangrijk.

Welke werkzaamheden we uitvoeren, leest u verderop in deze brochure. Voor de uitvoering van het groot onderhoud vragen wij alle bewoners om schriftelijke medewerking. Het is voor ons belangrijk om dit vooraf te weten. Wij zijn dit wettelijk verplicht vanuit het "Huurrecht".

Brief deelname groot onderhoud

Bij deze brochure ontvangt u een brief met antwoordformulier. Hierin vragen we u akkoord te gaan met de uitvoering van het groot onderhoud. ***Wilt u het antwoordformulier invullen, ondertekenen en voor 12 oktober terugsturen in bijgaande antwoordenvelop?***

Spelregels

Voor het groot onderhoud zijn spelregels bij sloop en nieuwbouw, groot onderhoud en renovatie opgesteld. In de spelregels staan afspraken waaraan alle partijen zich houden. Deze spelregels zijn samen met de huurdersvereniging vastgesteld. U heeft deze spelregels ontvangen met de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst.

Werkzaamheden buiten en binnen

Wij knappen uw woning aan de buitenkant op en voeren ook binnen in de woning onderhoud uit. Hieronder leest u wat er precies gaat gebeuren.

Is er in uw woning een onderdeel pas geleden vervangen? Dan gebeurt dat tijdens dit onderhoud niet nog eens.

Wat gebeurt er aan de buitenkant van de woning (noodzakelijk onderhoud)

- De dakpannen worden verwijderd en vervangen. Er worden vanaf buitenaf nieuwe dakplaten met isolatie aangebracht op het bestaande dak;
- We vervangen de dakgoten en hemelwaterafvoer;
- Alle kozijnen worden vervangen door kunststofkozijnen met HR++ glas;
- Dakramen vervangen;
- De voordeur en achterdeur worden vervangen door een kunststofdeur. Hierbij heeft u de keuze uit 3 modellen voor de voordeur. De achterdeur is overal gelijk;
- De bestaande spouwisolatie wordt geïnspecteerd en indien noodzakelijk aangevuld;
- Aanbrengen onderhoudsvrije gevelbekleding;
- Het aanwezige asbest wordt verwijderd.

Wat gebeurt er in de woning (noodzakelijk onderhoud)

- In de badkamer en keuken wordt een nieuw mechanisch ventilatiesysteem aangebracht met een ventilatiebox op zolder. De bediening hiervan bevindt zich in de badkamer;
- Op het plafond van de overloop en hal plaatsen we een rookmelder;
- Verplaatsen CV ketel op de verdieping;
- Aanbrengen vloerisolatie;
- Vervangen huidige trap waardoor de indeling van de berging wijzigt en de buitendeur wordt verplaatst;
- Realiseren van een tweede slaapkamer op de verdieping.

4

Keuze opstelling wasmachine/wasdroger

Omdat de berging wijzigt wat indeling betreft, bieden we u graag de keuze om aan te geven waar u de opstelling van de wasmachine en/of droger wilt hebben. U kunt kiezen uit de volgende mogelijkheden:

- opstelling op de huidige plek
- opstelling onder de trap
- opstelling op de bovenverdieping op de overloop



Wat wordt er van u verwacht?

Tijdens het uitvoeren van het groot onderhoud blijft de woning toegankelijk en kunt u in de woning blijven wonen. Maar houdt u er rekening mee dat de overlast groot is! U heeft heel wat vreemde mensen over de vloer, overlast van stof, rommel en geluid. Het is een korte, heftige periode met heel veel ongemak. Natuurlijk probeert de aannemer de overlast zoveel mogelijk te beperken.

U kunt ook helpen door rekening te houden met de onderstaande punten tijdens de uitvoering van het groot onderhoud:

- In de ruimten in uw woning waar gewerkt moet worden, kunt u het beste uw spullen zoveel mogelijk wegzetten en afdekken tegen stof. De aannemer stelt afdekfolie beschikbaar. Vraag hier gerust om bij de uitvoerder!
- Wij raden u aan om waardevolle spullen weg te zetten of op een vertrouwd adres onder te brengen.
- De container van de aannemer is niet bedoeld voor uw eigen afval. Voer dit zelf af en gooi dit niet in de containers van de aannemer.
- Houdt u er rekening mee dat de aannemer een werkruimte nodig heeft voor het plaatsen van een steiger? Zo kan hij ongehinderd werken. Staan er planten of struiken in de weg? Verplaats deze dan op tijd. De aannemer overlegt nog met u wat kan blijven staan en waar hij ruimte nodig heeft.
- Heeft u zonwering, een uitvalscherf en/of een afdak? Het kan zijn dat deze tijdelijk verwijderd moet worden en naderhand weer aangebracht. Omdat wij de gehele gevel gaan "inpakken", gaat de aannemer hier in overleg met u voor zorgen. Of, hoe en wanneer dit moet gebeuren, bespreken wij en/of de aannemer voor de tijd met u.
- De zolder/vliering moet leeg zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Begin hier op tijd mee!

Energiebesparende maatregelen

huurverhoging € 15,00

Naast de basis onderhoudswerkzaamheden wordt er ook werk uitgevoerd waarbij u energie kunt besparen. We noemen dat energiebesparende maatregelen. De energiebesparende maatregelen zijn werkzaamheden die verplicht uitgevoerd worden. Wij stellen bewoners verplicht hier aan mee te doen.

Zo komt er HR++ glas in de ramen, brengen we dak- en vloer isolatie en zo nodig spouwisolatie aan.

Energiebesparing

Energiebesparing kunnen we op twee manieren uitvoeren. Allereerst kunt u zelf kijken naar uw eigen gedrag op het gebied van energiegebruik. Misschien kunt u in en om het huis uw gedrag veranderen om energie te besparen. Enkele voorbeelden zijn 's nachts alle elektrische apparaten uit te zetten, 's ochtends of 's avonds een paar minuten korter onder de douche te staan of op een zonnige dag de was buiten te hangen in plaats van de wasdroger te gebruiken.

Daarnaast vervangen of verbeteren wij tijdens het groot onderhoud onderdelen, waardoor u straks energie kunt besparen. We noemen dit energiebesparende maatregelen. U kunt hierbij denken aan het isoleren van het dak, van de spouw of het vervangen van het glas door HR++ isolatieglas.

Energielabel

In dit groot onderhoudsproject vervangen we onderdelen, waarmee u energie kunt besparen. Met deze energiebesparende maatregelen krijgen alle woningen in het groot onderhoudsproject het energielabel A. Een energielabel is een manier om de energiezuinigheid van een woning uit te drukken. De meest energiezuinige woning heeft label A++ en de minst energiezuinige woning heeft een label G. Het energielabel zegt dus iets over hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe goed het rendement is van de verwarmings- en warmwaterinstallatie. Het energieverbruik in een woning met energielabel A++ is ook veel lager dan een woning met energielabel G.

De woningen hebben nu energielabel D. Als het groot onderhoud klaar is, wordt dat energielabel A. We belasten daardoor niet alleen het klimaat minder, ook het energieverbruik gaat naar beneden. En dat merkt u weer in uw portemonnee! Ook ervaart u een prettiger binnenklimaat.

Huurverhoging

Door de energiebesparende maatregelen betaalt u, bij gelijkblijvend gebruik, straks minder aan energielasten. De woning gaat van een D-label naar een A-label. **Hiervoor berekenen wij een huurverhoging van € 15,00 per maand.** Wij verwachten dat de isolerende maatregelen u meer opleveren dan deze huurverhoging.

Huurtoeslag

Een huurverhoging kan leiden tot verhoging van de huurtoeslag of misschien komt u juist nu in aanmerking voor huurtoeslag. Op de website van de belastingdienst (www.toeslagen.nl) kunt u een proefberekening doen om de hoogte van uw huurtoeslag te bepalen. Wilt u hier hulp bij? Neemt u dan contact met ons op.

Met eigen ogen

We vertellen u in deze brochure hoe het uitvoeren van het groot onderhoud gaat. Maar we kunnen u dit ook laten zien! Beeld zegt namelijk veel meer dan woorden.

Op onze website vindt u verschillende filmpjes over het uitvoeren van groot onderhoud (https://www.prowonen.nl/films_en_folders/films.aspx)

Film groot onderhoud



https://www.prowonen.nl/films_en_folders/films.aspx



Spelregels

Bij ieder groot onderhoudsproject gelden spelregels. Wij hebben de Spelregels opgesteld samen met de huurdersvereniging. De complete spelregels heeft u samen met deze brochure van ons ontvangen. Hieronder hebben we een aantal afspraken uit de spelregels op een rij gezet.

Ongeriefvergoeding

U ontvangt van ProWonen een vergoeding voor gederfd woongenot van € 28,00 per dag (prijsspeil 1 maart 2017). De vergoeding gaat in op de dag van de start van de werkzaamheden in de woning en stopt bij de eerste oplevering.

Zelf een oplossing zoeken

Als u er zelf voor kiest om tijdens de groot onderhoudswerkzaamheden tijdelijk bij familie of vrienden te verblijven, ontvangt u ook bovengenoemde dagvergoeding.

*Verhuisvergoeding **alleen** bij verhuizing door persoonlijke/medische omstandigheden*

Het kan zijn dat u door persoonlijke of medische omstandigheden tijdelijk moet verhuizen naar een wisselwoning. In deze situatie heeft u geen keuze om te blijven wonen tijdens de werkzaamheden. ProWonen wil in deze situatie de verhuizing voor u verzorgen. U ontvangt dan geen vergoeding. Verhuist u **zelf** naar de wisselwoning, dan ontvangt u een verhuisvergoeding van € 962,00 (prijsspeil 1 maart 2017). U moet dan zelf u inboedel compleet verhuizen naar en van de wisselwoning. Deze woning is gestoffeerd, maar de inventaris ontbreekt. ProWonen vraagt, indien nodig, in deze situatie advies bij een onafhankelijk deskundige. De dagvergoeding van € 28,00 vervalt in deze situatie.

Hulp bij kleine klusjes

Oudere huurders (60+) en minder validen kunnen eenmalig een beroep doen op ProWonen voor het uitvoeren van kleine klusjes aan de woning. Een persoon voor een werkdag komt voor rekening van ProWonen. Materiaalkosten zijn voor eigen rekening.

Leegruimen van vertrekken

Voor de werkzaamheden moet u delen van uw woning vrij ruimen. De uitvoerder komt voor de start van de werkzaamheden bij u om aan te geven hoeveel vrije werkruimte ze nodig hebben. Tijdens het groot onderhoud ondervindt u veel last van stof. De aannemer dekt zelf de vloeren af.

Schade, en dan?

Het kan voorkomen dat er ondanks alle zorgvuldigheid door de werkzaamheden in uw woning schade ontstaat aan uw inboedel. Dit is heel vervelend. Helaas is het soms moeilijk vast te stellen hoe de schade is ontstaan en wie aansprakelijk is. Voor de start van de werkzaamheden maakt de aannemer, met uw toestemming, foto's van de bestaande situatie.

Zodra u schade ontdekt, is het belangrijk dat u dit direct meldt bij de aannemer en bij de toezichthouder van ProWonen. Hiervan maakt ProWonen een schadedossier.

Daarnaast stelt u ons schriftelijk aansprakelijk. Wij schakelen onafhankelijk expertisebureau Lengkeek Expertises in voor het bepalen van de schade. Zij bespreken dit met u. Gaat u hier mee akkoord, dan keert ProWonen de schade zo snel mogelijk uit.

Planning en contact

Hieronder vindt u informatie over de planning en wijzen we u graag op een aantal belangrijke telefoonnummers, zodat u weet wie u waarvoor kunt bellen.

Huisbezoek

Met de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst heeft u de spelregels van ons ontvangen. Tijdens een huisbezoek hebben we uw persoonlijke omstandigheden besproken. Heeft u tijdens het uitvoeren van het groot onderhoud een vakantie gepland? Geef dit dan tijdig aan ons door. Heeft u nachtdienst of werkt u in onregelmatige diensten? Ook als er nog bijzondere omstandigheden zijn waar wij en de aannemer rekening mee moeten houden, horen we dat graag.

Aannemer

Kreunen Bouw gaat voor ons de werkzaamheden uitvoeren. Zij hebben in overleg met ons een planning gemaakt. De uitvoerder van Kreunen, Hans Tichelman is verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk.

Planning

Bij deze brochure heeft u een planning ontvangen. Hierop kunt u zien wanneer de aannemer start en wanneer het project klaar is. Ook kunt u hierop zien wanneer uw woning aan de beurt is.

Vragen

Heeft u een vraag over uw persoonlijke situatie of over de werkzaamheden? Hieronder ziet u wie u kunt bellen hiervoor.

Uitvoerder

Hans Tichelman is verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk. Hij is iedere dag op de bouw aanwezig en is uw eerste aanspreekpunt.

Toezicht tijdens de werkzaamheden

Paul Brinkhuis houdt vanuit ProWonen toezicht op de uitvoering van het groot onderhoud. Voor technische vragen kunt u contact met hem opnemen. Hij is bereikbaar op (0545) 28 5219.

Vragen sociaal/persoonlijk gebied

Voor alle vragen die betrekking hebben op sociaal en/of persoonlijk gebied kunt u contact opnemen met Ans van Hinte, klantadviseur projecten. Zij begeleidt u tijdens de periode van het groot onderhoud. U kunt Ans bereiken op telefoonnummer (0545) 28 50 94.

Informatie

Klantadviseur Ans van Hinte
Telefoon (0545) 28 50 94
E-mail: ans.vanhinte@prowonen.nl

Toezichthouder Paul Brinkhuis
Telefoon (0545) 28 52 19
E-mail: paul.brinkhuis@prowonen.nl

ProWonen

Tedinkweide 2, Borculo
Open op maandag t/m vrijdag van
9.00 - 17.00 uur (op afspraak)
E-mail: contact@prowonen.nl

Aannemer

Kreunen bouw, Lochem

Verwachte oplevering

december 2017

Huurdersvereniging Lichtenvoorde

T: 0544 374849

M: huurders.ver.lichtenvoorde@gmail.com

www.huurdersvereniginglichtenvoorde.nl

September 2017

Aan de inhoud van deze brochure hebben we veel aandacht besteed. Toch kunnen er fouten ingeslopen zijn. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Beschikbaar

We hebben voldoende passende woningen beschikbaar voor onze klanten.

Betaalbaar

Onze woningen zijn betaalbaar voor huidige en nieuwe klanten.

Verduurzamen

We werken samen met onze klanten aan comfortabele woningen met lage energielasten.

Eigentijdse dienstverlening

We werken aan eigentijdse dienstverlening die afgestemd is op onze klanten.

Specifieke doelgroepen

Passende huisvesting voor mensen met specifieke woonbehoeften en urgente woonvragen.