



DUURZAAMHEIDSPROJECTEN

MIJN WOONINVEST



Een verbeterde woning voor u!

Spinozalaan 285-387 & Nicolaas Beetslaan 324-354
in Voorburg

Oktober 2024

Goed voor iedereen

smits
vastgoedzorg

Inhoudsopgave



Waarom ontvangt u dit boekje?	04
Wij zijn er voor u!	06
De werkzaamheden	08
Wat betekent dit voor u?	16
Wat kunt u van ons verwachten?	17
Stappenplan	18
Wat verwachten wij van u?	20
Gaat u akkoord met ons plan?	22
Overlast	23



Calamiteiten

Bij calamiteiten buiten kantooruren kunt u onze servicedienst bereiken. Telefoonnummer: 010-4153420. U krijgt dan ons servicecentrum aan de lijn. Vanaf daar wordt u doorverbonden met de juiste persoon. Als deze niet bereikbaar is, neemt het servicecentrum uw melding in behandeling en zorgt ervoor dat de juiste partij uw melding opvolgt.

Waarom ontvangt u dit boekje?

WoonInvest en Smits Vastgoedzorg zijn van plan om onderhouds- en verbeterwerkzaamheden aan het woongebouw en uw woning uit te voeren. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels in volle gang. Via dit bewonersboekje informeren wij u graag over de voorgenomen werkzaamheden. WoonInvest heeft vanuit de duurzaamheidsopgave de ambitie om haar bestaande woningen te verduurzamen. Helpt u mee?

De afgelopen maanden voerde Smits Vastgoedzorg diverse technische inspecties uit. Op basis van de uitkomsten is een pakket aan werkzaamheden samengesteld. Deze verbeterwerkzaamheden (energiebesparende maatregelen) worden gecombineerd met de nodige onderhoudswerkzaamheden. Daarom wordt uw woning niet alleen onderhouden, maar verbeteren wij de luchtkwaliteit in de woning én bespaart u op uw energieverbruik door isolerende maatregelen.

Wat is het verschil tussen onderhoud en verbeteringen?

Onderhoud

Bij onderhoudswerkzaamheden vervangen of knappen wij onderdelen op die in uw woning of woongebouw aanwezig zijn. U kunt hierbij denken aan het herstellen en schilderen van het houtwerk, zoals kozijnen. WoonInvest is verplicht onderhoud uit te voeren, hier betaalt u huur voor.

Verbeteringen

WoonInvest heeft een opgave om haar bestaande woningen te verbeteren door te verduurzamen. Een verbetering is iets dat nog niet in uw huis aanwezig is en nu toegevoegd wordt. U kunt hierbij denken aan het plaatsen of vernieuwen van mechanische ventilatie en het aanbrengen van isolatiemateriaal (bijvoorbeeld plaatsen van HR++ glas). Deze verbeterwerkzaamheden leiden tot een gezondere, comfortabelere en energiezuinigere woning.

Samenwerken met u

Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren, hebben wij uw medewerking nodig. Zo hebben wij bijvoorbeeld toegang tot de woning nodig gedurende een aantal werkdagen. Tijdens de warme opname (huisbezoek) bespreken wij alles goed met u door. Wij vragen u verder dit boekje goed door te lezen, zodat u zo goed mogelijk voorbereid bent.

Werken in bewoonde staat

Tijdens de werkzaamheden kunt u gewoon in uw woning blijven wonen. Hoewel wij er alles aan doen om deze periode zo prettig mogelijk te laten verlopen, kunnen wij niet voorkomen dat u enige overlast ondervindt.



Wij staan voor u klaar

Hoewel wij er alles aan doen om de overlast te minimaliseren, realiseren wij dat het voor u een onrustige periode kan zijn. Neemt u daarom gerust contact met ons op als u vragen heeft. Zijn er bijzondere persoonlijke omstandigheden, deel die dan op tijd met ons. Wij denken graag mee en proberen met u een mogelijke oplossing te vinden.

Informatieboekje

In dit informatieboekje vindt u meer informatie over de noodzakelijke onderhouds- en verbeterwerkzaamheden. U leest ook hoe wij dit gaan doen en wat u kunt verwachten.

Uw akkoord

Om de woningverbetering uit te kunnen voeren is het wettelijk geregeld dat het merendeel van de bewoners, minimaal 70%, 'ja' zegt tegen het verbeterplan. Daarom vragen wij u om op de akkoordverklaring in te vullen of u instemt met het verbeterplan.

Nadat tenminste 70% van de bewoners heeft ingestemd met de verbeteringen, starten wij met de verdere voorbereidingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Het projectteam van WoonInvest & Smits Vastgoedzorg

Wij zijn er voor u!

Wij vinden het belangrijk om goed naar u te luisteren. Duidelijke communicatie met u is belangrijk. U kunt bij het projectteam voor, tijdens en na de werkzaamheden terecht met uw vragen. Contactgegevens vindt u in dit boekje.



Smits Vastgoedzorg

Letty van der Horst

Functie: Bewonersconsulent
Telefoon: 06 - 511 56 145 / 010 - 415 34 20
E-mail: bewonersinfo@smitsvastgoedzorg.nl

Op maandag, dinsdag en donderdag is Letty tijdens het project het eerste aanspreekpunt en bereikbaar voor algemene bewonerszaken.



Stephan Heger

Functie: Uitvoerder
Telefoon: 010 - 415 34 20

Stephan is de uitvoerder van Smits Vastgoedzorg en is het aanspreekpunt voor uitvoerings- en technische vragen. Stephan is dagelijks aanwezig op het project.



Ronald van den Bulk

Functie: Projectleider
Telefoon: 010 - 415 34 20

Ronald is de projectleider van Smits Vastgoedzorg en aanspreekpunt voor de uitvoerder en medewerkers van WoonInvest.



WoonInvest

Erwin van der Kruk

Functie: Projectleider Ontwikkeling
Telefoon: 070 301 11 00
E-mail: evdk@wooninvest.nl



Ragnhild van Rooijen

Functie: Projectleider wonen
Telefoon: 070 301 11 00
E-mail: rvr@wooninvest.nl



Arnoud Dumont

Functie: Woonconsulent
Telefoon: 06 47 92 44 61
E-mail: ad@wooninvest.nl



De werkzaamheden

Wij gaan de woningen verduurzamen. Wij voeren daarvoor verbeterwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden uit. Voor de verbeterwerkzaamheden vragen wij uw toestemming. Voor de onderhoudswerkzaamheden heeft WoonInvest geen toestemming van u nodig. Op de volgende pagina's leest u welke werkzaamheden vallen onder de verbeterwerkzaamheden en welke onder regulier onderhoud.

Verbeteringen

- We isoleren het dak.
- We isoleren de betonband in de voorgevel,
- We vervangen al het glas door HR ++ glas en we plaatsen nieuwe klepraampjes.
- We isoleren de begane grondvloeren in de benedenwoningen en de vloer in de hal van de bovenwoningen.
- We plaatsen een nieuw CO₂ gestuurd ventilatiesysteem.
- We plaatsen een perilex stopcontact in de keuken om elektrisch koken mogelijk te maken.
- We vervangen uw voor- en achterdeur.
- Ook voor de voorgenomen kleurwijzigingen willen wij uw goedkeuring

Energiebesparende verbeteringen

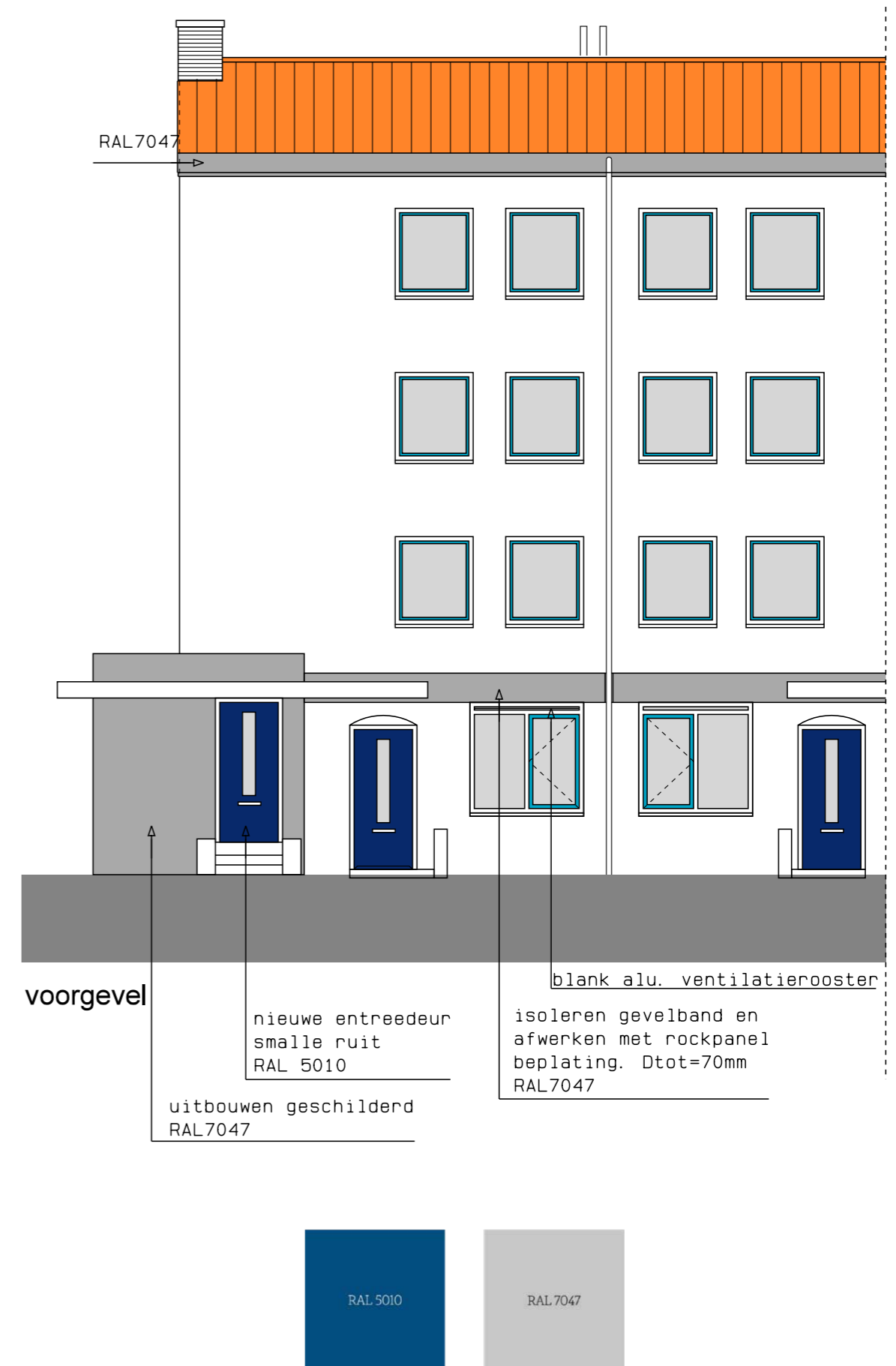
Wij isoleren het dak. Het dak is ooit gebouwd zonder isolatiemateriaal. Hierdoor gaat er veel energie verloren via het dak en daarom isoleren wij het dak. Dit doen wij vanaf de buitenkant. Wij vervangen alle glas door HR++ glas en wij plaatsen nieuwe klepraampjes en ventilatieroosters. Woont u in de Nicolaas Beetslaan, dan houden we rekening met de geluidseisen van de beglazing. De deur in de keuken naar het balkon of de tuin en de voordeur worden vervangen. We isoleren de begane grondvloeren in de benedenwoningen en in de bovenwoningen de vloer in de hal. Hiervoor maken wij, indien nog niet aanwezig, in die ruimtes een kruipluik om onder de vloeren te komen.

Flora en fauna

Voor de werkzaamheden die we uitvoeren moeten we voldoen aan de wet natuurbescherming. Dat betekent dat, waar nodig, onderzoek is of wordt gedaan of te controleren of in het woongebouw zeldzame en beschermde diersoorten wonen. Wij hebben Ecoresult als begeleidend ecooloog ingeschakeld om ons hierin te begeleiden en te zorgen dat wij voldoen aan de wetgeving hierin. Voor eventuele aangetroffen soorten worden passende maatregelen genomen.



Nieuw gevelaanzicht



Meer wooncomfort

Een goed binnenklimaat is erg belangrijk voor uw gezondheid. Door de isolerende maatregelen die wij uitvoeren is er straks minder tocht in uw woning. Het is daardoor nog belangrijker dat de lucht in uw woning op een goede manier wordt ververst. Wij zorgen daarvoor door een nieuw ventilatiesysteem aan te brengen. Dit systeem werkt volledig automatisch. Het is een slimme vorm van ventilatie die werkt met sensoren. We plaatsen een CO₂-sensor in de woonkamer en de hoofslaapkamer.

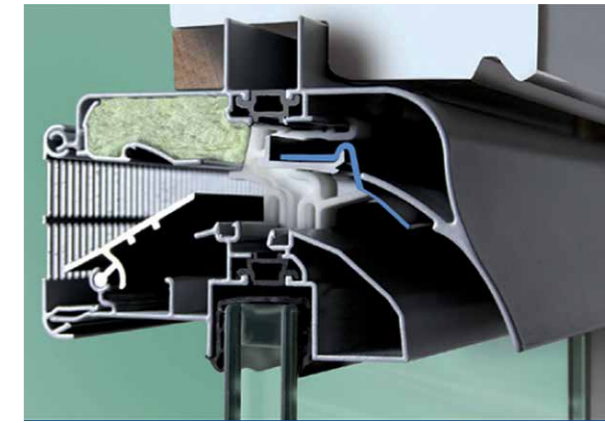
De sensoren in de woonkamer en hoofslaapkamer staan in verbinding met het afzuigpunt in de keuken. Ook de standenschakelaar in de keuken staat in verbinding met het afzuigpunt in de keuken. Het afzuigpunt in de badkamer staat niet in verbinding met de sensoren en standenschakelaar. Dit afzuigpunt zal meer gaan afzuigen als er meer vocht wordt gemeten in de badkamer.

Tip: U kunt het ventilatiesysteem zelf ook in een hogere stand zetten met de schakelaar in de keuken. Bijvoorbeeld als u gaat koken of veel bezoek ontvangt.



Toevoer verse lucht

De nieuwe beglazing is voorzien van nieuwe ventilatie-roosters. De nieuwe ventilatieroosters zorgen voor voldoende aanvoer van frisse lucht. We plaatsen overal ventilatieroosters met geluidsdempende eigenschappen. Door de zelfregulerende ventilatieroosters is de luchtstroom op een natuurlijke manier geregeld. U kunt zelf de roosters openen en sluiten door stangbediening. De ventilatieroosters komen op dezelfde positie als uw huidige roosters. Het ventilatierooster heeft een minimale sluitingstand waardoor deze altijd minimaal open blijft staan voor de nodige toevoer.



Uw kookaansluiting

Er worden bij u in de woning voorbereidingen getroffen, zodat u gebruik kunt maken van elektrisch koken. Er wordt een perilex stopcontact aangebracht, geschikt voor 2-fase apparatuur. Met dit stopcontact kunt u ervoor kiezen een elektrische kookplaat te kopen.

De voordelen op een rijtje:

- Door het isoleren krijgt uw woning een beter en gezonder binnenklimaat. Door het isoleren krijgen schimmel en vocht minder kans. Ook wordt de lucht in uw woning droger; droge lucht verwarmt sneller en makkelijker dan vochtige lucht.
- Doordat u straks minder hoeft te verwarmen, daalt uw energieverbruik. Hoeveel u gaat besparen hangt af van uw type woning en hoeveel u stookt.
- HR++ glas verhoogt het comfort in uw woning, er komt minder kou van buiten naar binnen en HR++ glas zorgt er ook voor dat minder geluid van buiten naar binnen komt.
- Het ventilatiesysteem zorgt voor een gezond binnenklimaat. De afzuigpunten voeren vervuilde- en vochtige lucht automatisch af. De nieuwe ventilatieroosters zorgen voor de toevoer van verse buitenlucht. Zo ontstaat er een goede doorstroming van lucht in uw woning.



CO₂-sensor woon- en hoofslaapkamer



Standenschakelaar in keuken



Afzuigventilator voor badkamer, keuken en toilet

Onderhoud

Deze werkzaamheden zorgen ervoor dat uw woning in goede staat blijft. Samen met de hiervoor genoemde verbeterwerkzaamheden maken wij uw woning weer klaar voor de toekomst. De volgende onderhoudswerkzaamheden voeren wij uit:

Onderhoud in de woning

- We vervangen keuken, badkamer en/of toilet waar nodig.
- We plaatsen, daar waar nodig, nieuwe intercominstallaties in de bovenwoningen.
- We controleren de elektrische installatie op veiligheid en vernieuwen onderdelen waar nodig.
- We saneren asbest waar nodig.
- We vervangen in sommige woningen de oude CV-ketel.

Onderhoud buitenzijde

- We schilderen de houten kozijnen van uw voordeur en keukendeur.
- We vervangen de daken, dakpannen, de regenpijpen en de dakgoten.
- We vervangen de dakbedekking, de regenpijpen en de dakgoten van uw berging.
- De buitengevels worden waar nodig voorzien van nieuwe voegen.
- We slopen overbodige schoorstenen.
- We voorzien overgebleven schoorstenen van een polyester kap.
- We vervangen de vloertegels van het balkon door een coating en een nieuwe balustrade incl. waslijnen.
- De entrees van de bovenwoningen worden voorzien van een nieuwe kleur.
- We voorzien het achterpad en enkele zijpaden van waterdoorlatende bestrating.
- We plaatsen een nieuwe buitendeur in de keuken.

Vervangen van keuken, badkamer en/of toilet

Waar nodig worden keukens, badkamers en/of toiletten vervangen. Dit is aan de hand van de technische inspectie in uw woning beoordeeld. WoonInvest informeert u binnenkort of uw woning in aanmerking komt voor een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet. Ontvangt u geen brief dan worden die zaken in uw woning niet vernieuwd. Bewoners die een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet krijgen, worden uitgenodigd een keuze te maken voor materialen. Er zijn verschillende keuzemogelijkheden in kleur en materialen. Dit wordt uitgebreid besproken tijdens het huisbezoek van de bewonersconsulent.



Intercom

Uw huidige intercom wordt vervangen voor een nieuwe intercom. In de woningen waar al een nieuwe intercom aanwezig is, gaan wij die niet vervangen.

Nieuwe voordeur

Uw woning krijgt een nieuwe voordeur. De nieuwe voordeur is voorzien van matglas. Dit is glas wat inkijken voorkomt.

Nieuwe deur in uw keuken

Uw woning krijgt een nieuwe buitendeur in de keuken.

Schilderen kozijnen voordeur en keuken

De kozijnen van uw voordeur en keukendeur worden geschilderd. Zo ziet alles er weer fris uit.

Opknappen balkon

De hekken van de balkons worden vernieuwd. We plaatsen waslijnbeugels aan het nieuwe balkonhek. Ook repareren we schades aan het beton en schilderen de betonrand en de onderkant van het bovenliggende balkon. De tegels worden verwijderd en de balkonvloer krijgt een nieuwe beschermende deklaag (coating).

Asbest

We hebben onderzocht of er asbest in uw woning zit. Zit er asbest in delen van de woning waar wij moeten werken? Dan saneert een gespecialiseerd bedrijf het asbest. Saneren is het op een veilige manier verwijderen van het aanwezige asbest.

Controle elektra

We kijken de gehele elektrische installatie in uw woning na op veiligheid en vernieuwen onderdelen waar nodig. Het gaat hierbij om de stopcontacten, schakelaars en de groepenkast. Onveilige situaties worden opgelost.



Bergingen

Uw berging wordt ook meegenomen in deze onderhoudswerkzaamheden. Uw berging wordt voorzien van nieuwe dakbedekking inclusief goten en regenpijp. De deuren incl. het kozijn worden opnieuw geschilderd.

Dakkapel

Wij vernieuwen de dakkapellen inclusief de kozijnen van de dakkapellen. We vervangen ook de dakramen.

Schoorstenen

Oude schoorstenen die geen functie meer hebben, worden gesloopt behalve die op de kopgevels staan en midden op de nok, dit zijn ongeveer drie schoorstenen. De schoorstenen op de nok worden in gepakt met een polyester kap. U krijgt een nieuw Velux dakraam op dezelfde positie als uw bestaande dakraam.

Riolering

De bestaande riolering wordt voorzien van een nieuwe beschermende laag aan de binnenzijde, dit noemen wij Re-Linen. De riolering wordt volledig gereinigd voor de werkzaamheden en aan de binnenzijde voorzien van nieuwe laag. Daardoor kan de bestaande riolering er weer jaren tegen. Dit betekent dat de toiletput tijdelijk wordt weggehaald. We zorgen voor een noodtoilet.

Gevel

Uw woning krijgt een nieuwe uitstraling. De witte delen van de entrees worden gereinigd. De entrees krijgen nieuwe dakbedekking, een nieuwe kleur, indien nodig nieuwe LED verlichting, nieuwe regenpijpen en uw betonnen gevelbalk wordt voorzien van de nodige isolatie. Ook voorzien wij de voorgevel van nieuw voegwerk wat we combineren met het reinigen van de gevel.

Veiligheid

We plaatsen in de kamer op de 3e verdieping aan de voorzijde van alle bovenwoningen een doorvalbeveiliging in het kozijn. Dit betekent voor u dat er op ongeveer 1 meter hoogte vanaf de vloer een stang wordt aangebracht.

Rondom de woningen

Om de werkzaamheden aan het dak en de gevel goed en veilig uit te kunnen voeren, plaatsen wij steigers aan de voor- en achterkant van de woningen. De steigers worden geplaatst per blok, dit project telt in totaal vier blokken. De steigers staan er tijdens de werkzaamheden aan de balkons, gevels en het dak.

Bestrating

Nadat de steigers zijn verwijderd en de werkzaamheden (bijna) gereed ruimen wij alles netjes op. We vernieuwen de bestrating rondom uw woning. Dit betekent voor u dat wij het achterpad en enkele zijpaden voorzien van nieuwe waterdoorlatende bestrating.

Neem een kijkje in de modelwoning

De meeste werkzaamheden zijn uitgevoerd in de modelwoningen in de Spinozalaan 319 & 355. Daar hebben we getest wat de beste en snelste manier is om de werkzaamheden uit te voeren. Wilt u een bezoekje brengen aan de modelwoning dan kunt u contact opnemen met Letty van der Horst.

Huisbezoek bewonersconsulent

Letty van der Horst, de bewonersconsulent op dit project belt u de komende periode op om een afspraak voor een huisbezoek te maken. Hierin bespreken we de werkzaamheden en de voorbereidingen die u kunt treffen voor de werkzaamheden. Ook kunt u in de gesprek uw wensen ten behoeve van de werkzaamheden doorgeven zodat wij hierin mee kunnen denken.

Wat betekent dit voor u?

Geen huurverhoging en besparing energieverbruik

Uw woning wordt niet alleen onderhouden, maar ook verbeteren wij de luchtkwaliteit in de woning en bespaart u op uw energieverbruik door isolerende maatregelen. Hoeveel u straks bespaart, hangt af van uw eigen energieverbruik en de ontwikkeling van de gas- en elektraprijzen. Onlangs zijn er Nationale Prestatieafspraken gemaakt, deze gelden vanaf 1 januari 2023. Onderdeel van deze afspraken is dat isolerende maatregelen gratis worden. Voor alle voorgenomen verbeterwerkzaamheden vragen wij daarom geen huurverhoging. Voor de onderhoudswerkzaamheden betaalt u ook geen huurverhoging.

Ongeriefvergoeding

U ontvangt een compensatie voor het ongerief die de werkzaamheden met zich meebrengen. Deze vergoeding bedraagt € 100,- per adres. Deze vergoeding wordt onder andere gegeven voor het ongemak, schilderwerk, tijdelijk stroom- en of waterverbruik door de werklui en het uitvoeren van klein herstel in de woning. Als de werkzaamheden korter of langer duren dan gepland, dan heeft dat geen gevolgen voor de hoogte van de ongeriefvergoeding. De vergoeding wordt na afloop van de werkzaamheden op uw rekening overgemaakt. In sommige woningen zullen wij asbest onder uw keukenvloer moeten saneren. Als dat in uw woning het geval is dan ontvangt u daarvoor een extra vergoeding van €120,-.

Let op: Heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen wij de vergoedingen met uw huurachterstand.

Wat kunt u van ons verwachten?

Renoveren riolering

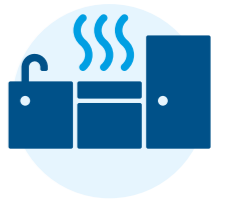
Tijdens het renoveren van uw riolering kunt u geen gebruik maken van uw eigen toilet. Wij verzorgen ten tijde van deze werkzaamheden mobiele toilet in uw eigen woning.

Douchewoningen

Wordt in uw woning de badkamer vervangen dan kunt u in één van de 4 lege woningen douchen. De douche/ rustwoningen zijn vrij te gebruiken tijdens de werkzaamheden.

Keuken

Wordt in uw woning de keuken vervangen, dan zorgen wij dat u een mobiele keuken krijgt ten tijde van de werkzaamheden.



Schade

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er altijd iets gebeuren waardoor er schade ontstaat. Uiteraard doen wij er alles aan om dit te voorkomen. Meldt u eventuele schade binnen 24 uur bij de bewonersconsulent. Zij vult dan samen met u een schaderegistratie-formulier in. Wij proberen de schade altijd eerst zelf te herstellen.

In geval van schade aan uw inboedel dient u dit tevens te melden bij uw eigen verzekeringsmaatschappij. Indien uw eigen verzekeringsmaatschappij de schade aan uw inboedel niet in behandeling neemt, nemen wij de schade in behandeling na ontvangst van de afwijzing van uw verzekering. Schades ontstaan aan uw persoonlijke eigendommen, door het niet opvolgen van onze adviezen, zullen niet door ons worden vergoed.

Stappenplan

Bij het energiezuiniger maken van uw woning komt veel kijken. Niet alleen als we daadwerkelijk in uw woning aan de slag zijn, maar ook in de periode daarvoor. Het gehele proces hebben we daarom in 7 stappen verdeeld. Dit zijn:

STAP 1

U ontvangt van ons dit informatieboekje. In dit boekje staan de voorgenomen verbeteringen en onderhoudswerkzaamheden omschreven. Voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een dagplanning specifiek voor uw woning.

STAP 2

U vult de akkoordverklaring in. Heeft u nog vragen of twijfels? Neem contact op met WoonInvest. De akkoordverklaringen worden door WoonInvest geteld. De uitvoering van de werkzaamheden gaat door zodra 70% van de bewoners akkoord is met de voorgenomen verbeteringen.

STAP 3

U en uw burens zijn akkoord; de laatste stappen worden doorlopen voordat we starten met de werkzaamheden.

STAP 4

De warme opnames starten. De warme opname is een huisbezoek waarbij we bij u langskomen voor een technische opname van uw woning en een gesprek over uw persoonlijke situatie. Tijdens deze opname kunt u vragen stellen over de voorgenomen verbeteringen en kijken we samen met u wat er bij u thuis gaat gebeuren.

STAP 5

Informatie over de uitvoering. Voor en tijdens de uitvoering informeren wij u met (nieuws) brieven. In deze brieven stellen wij u op de hoogte van de planning van de werkzaamheden in uw woning, de algemene ruimtes en de buitenzijde van het wooncomplex. Uiteraard vertellen wij u ook wie uw contactpersonen tijdens de uitvoering zijn, mocht u vragen of opmerkingen hebben. Tijdens de uitvoering houdt onze bewonersconsulent inloopsprekuren. Wij stellen u later op de hoogte op welke momenten deze worden gehouden.

STAP 6

Het is zover! We gaan daadwerkelijk bij u aan de slag. Zijn er in deze periode vragen? Deze kunt u uiteraard stellen aan de uitvoerder of de bewonersconsulent.

STAP 7

Wij zijn klaar! Wij doen de oplevering in uw woning. Wij checken of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. En u ontvangt van ons een Woonwijzer. In de handleiding staan tips en uitleg hoe om te gaan met de verbeteringen in uw woning.



Wat verwachten wij van u?

De ruimtes waar wij werken, moeten vrij gemaakt zijn van spullen. Zorg u ervoor dat wij genoeg ruimte hebben om te werken en dat die ruimtes goed toegankelijk zijn. Houdt u ook de looproutes vrij. Daarnaast vragen wij u:

Kozijnen en ramen

- De raambekleding, gordijnen en vitrages te verwijderen en de vensterbanken leeg te maken, in verband met het aanbrengen van nieuw glas in de bestaande kozijnen.
- Aan de binnenzijde van de woning 1,5 meter vrij vanaf de kozijnen te maken. Deze ruimte hebben we nodig om te werken. U hoort vooraf wanneer het zover is.

Buitenruimte vrijmaken

- De gevels, balkons en balkonhekken vrij te maken van spullen zodat de steiger kan worden geplaatst. De steiger zelf is ongeveer 2 meter diep. U hoort op tijd wanneer de steiger wordt geplaatst.
- Zonneschermen, schotelantennes, bloembakken, lampen en andere zaken die aan de gevel of balkons/-hekken zijn bevestigd te verwijderen.

Maatwerk

Er zijn situaties waarbij maatwerk geleverd of hulp geboden moet worden. Soms zijn er persoonlijke omstandigheden waarmee wij rekening moeten houden of heeft u hulp nodig bij het verwijderen of verplaatsen van uw spullen. Onze bewonersconsulent bespreekt dit met u in aanloop naar de uitvoering en kijkt samen met u naar een oplossing.

Inpakken van uw eigendommen

Voor het tijdelijk opbergen van uw persoonlijke eigendommen, bijvoorbeeld uw spullen in de vensterbanken, bieden wij u verhuisdozen en inpakpapier aan. Deze kunt u opvragen bij de bewonersconsulent. U heeft deze ook nodig voor het leeghalen van uw berging voor de plafondisolatie.



Kostbare en kwetsbare eigendommen

Berg uw kostbaarheden, kwetsbare spullen en elektronische apparatuur veilig op of dek deze goed af. Schade kan gemakkelijk ontstaan. Een inboedelverzekering dekt de schade aan uw spullen in huis, maar voorkomen is natuurlijk beter.

Huisdieren

Voor huisdieren is het vaak niet prettig als er veel lawaai is en mensen in en uit lopen. Neemt u daarom uw huisdier(en) mee naar de tijdelijke logeerwoning of zorg voor een ander tijdelijk logeeraadres.

Stucloper & afdekfolie

Voor de start van de werkzaamheden bespreken wij met u welke ruimtes u vrij moet maken. Voordat wij starten, dekken wij de looproutes en de ruimtes waar gewerkt gaat worden af met stucloper. Wij verzoeken u dit materiaal niet zelf weg te halen. Op verzoek verstrekken wij u plastic afdekfolie waarmee u uw meubels en/of andere spullen kunt afdekken.



Aanpassingen die u zelf heeft aangebracht (zav)

Heeft u zelf dingen in uw woning aangepast zoals een zonnescherm, rolluiken of een overkapping of aanbouw aan de achtergevel? Het kan zijn dat die voor de steigers en de werkzaamheden in de weg zitten en door u op tijd verwijderd moeten worden. Zelf Aangebrachte Voorzieningen waar u geen toestemming voor heeft gekregen moet u in principe zelf weghalen. Heeft u wel toestemming gekregen voor bepaalde Zelf Aangebrachte Voorzieningen? Dan helpen wij met het verwijderen en weer terugplaatsen. We bespreken tijdens het huisbezoek met u wat er weggehaald moet worden. U bent verplicht hieraan mee te werken.

Beschikbaar stellen stroom en/of water

Voor sommige werkzaamheden is het nodig dat wij tijdelijk gebruik maken van stroom en/of water. De ongeriefvergoeding die u ontvangt is hier o.a. voor bedoeld.

Tot slot vragen wij u om de aanwijzingen en adviezen van de uitvoerder en bewonersconsulent goed op te volgen, zodat de werkzaamheden vlot en volgens planning verlopen. Denkt u er ook aan dat kinderen en huisdieren de medewerkers niet in de weg lopen. Zo kunnen wij samenwerken aan een veilige werkomgeving.

Gaat u akkoord met ons plan?

Wij vinden het belangrijk dat u als bewoner net zo overtuigd bent van de plannen als wij. Lees daarom dit boekje goed door, zodat u weet wat u kunt verwachten. Een groot deel van het onderhoud is noodzakelijk, omdat onderdelen verouderd zijn. Voor het verduurzamen en de aanpassingen/ vernieuwingen is de instemming van bewoners nodig. Dat is bijvoorbeeld de nieuwe HR++ beglazing en het nieuwe ventilatiesysteem. Is minimaal 70% van de bewoners akkoord, dan kunnen we de plannen bij alle woningen uitvoeren.

Vul de akkoordverklaring in

Bij dit boekje vindt u een los formulier; de akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven dat u akkoord gaat of dat u niet akkoord gaat met het plan. Vergeet niet om het formulier te ondertekenen.

Zodra wij 70% akkoord hebben opgehaald, ontvangt u hierover bericht van WoonInvest. De werkzaamheden gaan dan voor iedereen door.

Wat kunt u doen als 70% akkoord is, maar u niet?

Het is wettelijk zo geregeld dat, als 70% of meer van de huurders akkoord gaat, het onderhouds- en woningverbeterplan ook geldt voor diegenen die niet akkoord zijn. Wel kunt u dan zelf naar de rechter om voor uw persoonlijke situatie te laten beoordelen of ons voorstel in uw geval ook redelijk is. U moet dit dan binnen acht weken doen na dagtekening van de brief met bekendmaking dat meer dan 70% van de huurders ingestemd heeft.

Overlast tijdens de werkzaamheden

Geluidsoverlast en bouwstof

Tijdens de werkzaamheden krijgt u te maken met geluidsoverlast. Ook ontstaat er bouwstof. Onze medewerkers werken met stofarme apparaten. Toch kunnen wij stof- en geluidsoverlast niet voorkomen.

Gevelsteigers

Gedurende de buitenwerkzaamheden staan er steigers rondom de woningen. Zodra alle werkzaamheden zijn afgerond, worden de steigers weggehaald.



Laden en lossen van materialen

Tijdens de werkzaamheden is het noodzakelijk dat de bevoorrading van de materialen goed verloopt. Dit kan betekenen dat de weg of parkeerplaatsen soms tijdelijk wordt versperd door vrachtauto's die materialen aan het lossen zijn. Dit gebeurt meestal in de vroege ochtenduren. Wij adviseren u hiermee rekening te houden als u vroeg de deur uit moet. Wij geven tijdig aan wanneer welke parkeerplaatsen niet kunnen worden gebruikt door middel van een bord of een afzetlint.

Een goede voorbereiding is wel zo prettig: voor de mensen die in uw woning aan het werk zijn, maar vooral ook voor uzelf!



Werkwijze Smits Vastgoedzorg

Werktijden: onze medewerkers werken van maandag t/m vrijdag van 07.30 – 16.00 uur. Wij werken niet op nationale feestdagen.

Medewerkers: De medewerkers van Smits Vastgoedzorg zijn gewend om te werken in woningen in bewoonde staat. Dit betekent dat zij voorzichtig omgaan met uw eigendommen. Als u klachten heeft dan horen wij dat graag.

Veilig werken: Om de werkzaamheden veilig volgens arbo-voorschriften uit te voeren, wordt gebruik gemaakt van steigers of andere hulpmiddelen zoals bouwliften.

In aanloop naar en tijdens de uitvoering kunt u ons op verschillende manier bereiken.

Bewonersvragen

Bewonersconsulent Letty van der Horst is uw eerste aanspreekpunt.

Zij is tijdens kantooruren bereikbaar voor al uw vragen via 06 - 511 56 145.

U kunt haar natuurlijk ook een e-mail sturen naar:

bewonersinfo@smitsvastgoedzorg.nl



Projectkantoor uitvoerder

De uitvoerder is tijdens de werkzaamheden dagelijks op het werk aanwezig.

Voor uitvoerings- en technische vragen kunt u terecht in de uitvoerderskeet op de bouwplaats.



Klachten?

Bent u ergens niet tevreden over of heeft u een klacht? Dan adviseren wij u dit zo snel mogelijk te bespreken met de bewonersconsulent. In overleg met u kijken wij naar een geschikte oplossing om uw klachten te verhelpen.

Afspraken en aantekeningen

Bewonersboekje informatie onderhoud en verbetering Spinozalaan & Nicolaas Beetslaan in Voorburg

Oktober 2024

Colofon

Dit bewonersboekje is met zorg samengesteld voor de bewoners van WoonInvest. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van dit boekje.

AVG - Persoonsgegevens

WoonInvest gaat uiterst zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden kan het nodig zijn om uw NAW-gegevens te delen met de betrokken onderhoudsbedrijven, zodat zij contact met u kunnen opnemen. Na afloop van het onderhoudsproject worden deze gegevens door de betreffende onderhoudsbedrijven verwijderd. Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw NAW-gegevens kunt u dit kenbaar maken bij WoonInvest.

Goed voor iedereen



smits
vastgoedzorg

Thurledeweg 20

3044 ES Rotterdam

T 010 - 415 34 20

I www.smitsvastgoedzorg.nl

E info@smitsvastgoedzorg.nl



Charlotte van Pallandtlaan 2

2272 TR Voorburg

T 070 301 1100

I www.wooninvest.nl

E algemeen@wooninvest.nl