

Informatie onderhouds- werkzaamheden V-buurt.

Vreelandplein 3- 6 en 29 – 47, Vleutenstraat 1- 51 , Vianenstraat 104 – 202 en 109 - 175, Voorthuizenstraat 2 – 118



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

3	Over deze brochure
4	Hoofdstuk 1. De onderhoudsbrochure in het kort
6	Hoofdstuk 2. Waarom gaan we in uw woning aan de slag
8	Hoofdstuk 3. Werkzaamheden in uw woning
10	Hoofdstuk 4. Werkzaamheden buiten u woning
12	Hoofdstuk 5. Planning en uitvoering
16	Hoofdstuk 6. Wat vragen wij van u?
18	Hoofdstuk 7. Contact en meer informatie



Even voorstellen

Hallo, ik ben Debby Lisse, bewonersbegeleider van Rochdale. Heeft u vragen over wat de werkzaamheden voor u betekenen? Wilt u de informatie uit deze brochure samen doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Ik ben bereikbaar van maandag tot en met donderdag via telefoonnummer 06 34 52 49 13 of per e-mail dlisse@rochdale.nl

Over deze brochure.

We willen uw woning onderhouden, verduurzamen en verbeteren. Daarom gaan we aan de slag! In deze brochure geven we u informatie over de werkzaamheden. Ook geven we informatie hoe we samen zorgen dat werkzaamheden soepel verlopen.

Deze brochure is voor de huurders van Rochdale die een woning huren voor onbepaalde tijd. Het gaat om de volgende adressen:

- Vreelandplein 3- 6 en 29 - 47
- Vleutenstraat 1- 51
- Vianenstraat 104 - 202 en 109 - 175
- Voorthuizenstraat 2 - 118

Gedeeld eigendom

Uw woning maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE). In uw woongebouw wonen zowel huurders als particuliere eigenaren (koopwoningen). De VvE moet zorgen voor het beheer en onderhoud van het casco zoals de gevels, daken of de rookgasafvoerkanalen.

De ernst van de bouwkundige gebreken aan de rookgasafvoerkanalen vraagt om een projectmatige aanpak. Daarnaast heeft Rochdale de wens om de cv-ketels en de kozijnen met glas te vervangen en mechanische ventilatie aan te brengen.

De plannen voor het onderhoud heeft de VvE daarom samen met Rochdale voorbereidt.



1

De onderhoudsbrochure in het kort.



Door uw woning te onderhouden werken we aan het oplossen van uw klachten over tocht, schimmel en vocht.

Omdat wij in uw woning aan het werk gaan, voeren wij direct onderhoud en verbeteringen uit. Hiernaast staan welke werkzaamheden in uw woning, en buiten uw woning plaatsvinden.

Minder tocht, schimmel en vocht

Wij gaan mechanische ventilatie aanbrengen. Daardoor wordt het binnenklimaat van uw woning gezonder en beter. Voor de werkzaamheden vraagt Rochdale geen huurverhoging. Voor het onderhoud van de installatie vragen wij € 1,70 servicekosten per maand.

Planning

Wij hopen in het najaar van 2024 met de werkzaamheden te starten. De binnen -en buitenwerkzaamheden worden in stappen uitgevoerd. De werkzaamheden in uw woning duren maximaal 5 werkdagen.

Werkzaamheden in uw woning

- Aanbrengen mechanische ventilatie (en CO2 sensoren) in keuken, badkamer en toilet
- Vernieuwen rookgasafvoerkanalen
- Vervangen cv-ketel

Werkzaamheden buiten uw woning

- Vervangen aluminium kozijnen voor kunststof met draaikiep kozijnen
- De houten balkon -en tuindeuren vervangen
- De verouderde dakramen worden vervangen
- Dubbelglas wordt aangebracht en op het vaste glas worden raamroosters aangebracht voor de ventilatie
- De houten kozijnen worden geschilderd
- De dakbedekking van de platte daken wordt vervangen en er wordt dakisolatie aangebracht
- De witte gevelbeplating wordt vervangen en gevelisolatie wordt aangebracht

Doet u mee?

Om uw woning te verbeteren hebben wij uw medewerking nodig. In hoofdstuk 6 leest u hier meer over.

2

Waarom gaan we in uw woning aan de slag?



Veel huurders gaven eerder al aan niet tevreden te zijn over vocht en schimmel in de woning, maar ook veel last hebben van kou en tocht. We willen daarom aan de slag met deze klachten zodat bewoners weer in een gezonde, fijne woning kunnen wonen die klaar is voor de toekomst.

Mechanische ventilatie

Door het plaatsen van mechanische ventilatie worden klachten als tocht, schimmel en vocht verholpen. We doen dit om ervoor te zorgen dat u een gezonder en energiezuiniger huis krijgt.

Dubbelglas

U krijgt dubbelglas (HR++), op het glas van de vaste kozijnen worden roosters aangebracht voor de ventilatie in de woning. De huidige aluminium schuifkozijnen worden vervangen voor kunststof draaikiep kozijnen met dubbelglas, waardoor u vaker en makkelijker ramen en deuren kunt openzetten.

De houten balkon- en tuindeuren worden vervangen en wordt dubbelglas aangebracht.

Gevel-en dakisolatie

Ook worden de witte gevelplaten en dakbedekking van de platte daken vervangen en wordt gevel- en dakisolatie aangebracht.

Rookgasafvoeren vernieuwen

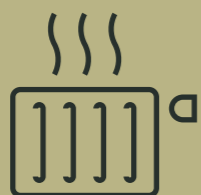
Daarnaast willen we de gevaarlijke situatie met de verouderde rookgasafvoerkanalen oplossen door deze te vernieuwen zodat er ook nieuwe cv-ketels en de mechanische ventilatie op het rookgasafvoerkanaal kan worden aangesloten.

Door deze verduurzamingsmaatregelen verwachten wij dat u meer comfort ervaart. Ook kan de vernieuwing zorgen voor een lagere energierekening

3

Werkzaamheden in uw woning.

8



Wat gaan we doen

- Aanbrengen mechanische ventilatie keuken, badkamer en toilet
- Rookgasafvoerkanalen vernieuwen
- Vervangen cv-ketel

Toelichting

- Wij plaatsen mechanische ventilatie. In de keuken, badkamer en toilet krijgt u afzuigboxen – en ventielen, die vervuilde of vochtige lucht afzuigt. Op dit systeem mag u geen afzuigkap met motor aansluiten (beide motoren verstoren elkaar).

- In alle woningen worden de rookgasafvoerkanalen vernieuwd, vanwege de slechte in- en afvoer kunnen er gevaarlijke situaties (zoals; koolmonoxide vergiftiging) ontstaan. Dit kanaal loopt van beneden naar het dak en zorgt ervoor dat de lucht afgevoerd wordt. De rookgasafvoerkanalen worden vervangen zodat ze geschikt zijn voor nieuwe cv-installaties én voor de mechanische ventilatie op aan te sluiten.

Let op: bovenste woonlaag/ maisonnette woningen wordt de schacht afgebroken en daarna weer opnieuw opgebouwd. De schacht wordt behang/ verfklaar opgeleverd.

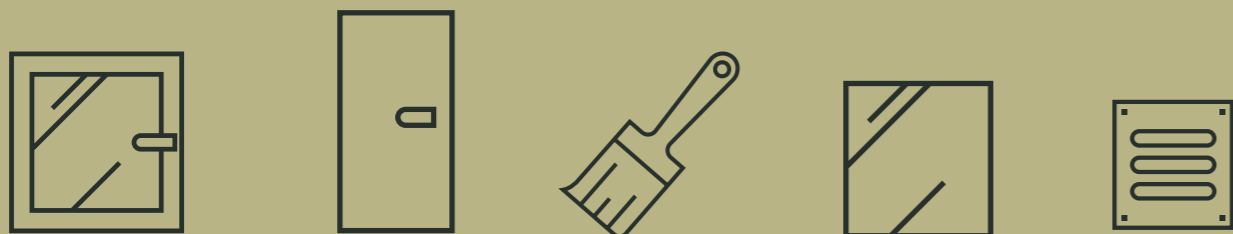
- De cv-ketel zorgt voor warmwater en verwarming in uw woning.



4

Werkzaamheden buiten uw woning.

10



11

Wat gaan we doen

- **Vervangen aluminium schuifkozijnen**
- **Vervangen balkon – en tuindeuren**
- **Schilderen van de houtenkozijnen**
- **Aanbrengen HR++ glas en ventilatieroosters**

Toelichting

- We vervangen de huidige kozijnen met nieuwe kunststof draaikiep kozijnen met dubbelglas.
- De houten balkon -en tuindeuren worden vervangen met dubbelglas.
- De houten kozijnen van de ramen en deuren van uw woning worden in de huidige kleur (wit) geschilderd.
- Op alle plaatsen waar nu misschien enkel glas of oud isolatieglas zit, krijgt u nieuw isolatieglas. Dit glas noemen wij HR++ glas. Op het vaste glas, plaatsen wij ventilatieroosters. (Een kozijn met vast glas welke niet geopend kan worden).

Wat gaan we doen

- **Vervangen dakbedekking platte daken**
- **Vervangen witte gevelplaten**

Toelichting

- Het platte dak krijgt nieuwe dakbedekking en we brengen een laag isolatiemateriaal aan.
- De witte gevelplaten worden vervangen en er wordt gevelisolatie aangebracht. Dit werk doen wij vanaf de buitenkant met behulp van een steiger en/ of hoogwerker.

5

Planning en uitvoering.

12



**begin
september
2024**

Uitnodiging

U krijgt begin september 2024 een uitnodigingsbrief van Bonarius Techniek B.V. voor het maken van een afspraak, waar ook de planning en uitvoering met u wordt besproken.



**eind
september
2024**

Start fase 1

De werkzaamheden starten eind september 2024 in het eerste blok.

We kunnen niet overal tegelijkertijd beginnen. U krijgt 2 weken van tevoren de definitieve planning wanneer wij starten in uw woning.



**voorjaar
2025**

Start fase 2

De werkzaamheden starten in het voorjaar 2025. U krijgt nog bericht over de planning en duur van de werkzaamheden.

In de winter worden geen buitenwerkzaamheden zoals kozijnen vervanging uitgevoerd, vanwege het (koude) weer.



Bouwwerkzaamheden in stappen

De bouwwerkzaamheden vinden niet overal tegelijkertijd plaats. We gaan in stappen aan de slag.

Fase 1

De werkzaamheden in de woning duren maximaal 5 werkdagen.

- Aanbrengen mechanische ventilatie
- Vernieuwen rookgasafvoerkanaal
- cv-ketel installeren

De werkzaamheden van de rookgasafvoeren vernieuwen voeren we per portiek uit. Dat betekent dat de werkzaamheden gelijktijdig bij u en uw boven-, naast- en beneden burens worden uitgevoerd. Wij vragen hiervoor uw medewerking.

Fase 2

Deze werkzaamheden vinden grotendeels buiten de woning na de winter plaats.

Voor het vervangen van de kozijnen moeten we binnen in uw woning zijn. U ontvangt later van ons bericht over de planning en de duur van de werkzaamheden.

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- vervangen aluminium schuiframen voor kunststof kantelkiep kozijnen met dubbelglas
- vervangen balkon- en tuindeuren met plaatsen dubbelglas
- vervangen verouderde dakramen
- schilderen van de houtenkozijnen
- vervangen gevelplaten en aanbrengen isolatie
- vervangen dakbedekking op de platte daken en aanbrengen isolatie op sociale

13



Werktijden

De werkzaamheden duren van 07.00 uur tot 16.00 uur, vijf dagen in de week. Als het tegenzit, gaan de werklui eind van de dag door tot het klaar is. Denk bijvoorbeeld aan de cv- ketel, die werkzaamheden worden niet onafgemaakt achtergelaten.

Werkruimte

Om de werkzaamheden in uw woning goed uit te kunnen voeren, is er 'vrije werkruimte' nodig. Dat betekent dat de plek waaraan gewerkt wordt of helemaal leeg of voor een deel, meestal anderhalf à twee meter, leeg moet zijn. Zodat er niets in de weg staat en/of beschadigd kan raken.

Hinder en overlast

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijft u in de woning wonen. Tijdens de werkzaamheden zult u hinder en overlast ervaren. Denkt u daarbij aan geluidshinder en last van stof, werklieden in uw woning, spullen die verplaatst moeten worden, etc. We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken.

De hinder verschilt per fasen en werkzaamheden:

Fase 1
5 dagen
in woning

De werkzaamheden in de woning duren maximaal 5 werkdagen.

De mechanische ventilatie boxen – en ventielen worden in de keuken, toilet en badkamer aangebracht. Tijdens de uitvoering kunt u in overleg met de installateur/ aannemer wel of tijdelijk geen gebruik maken van de ruimte.

De cv-ketel wordt vervangen. Tijdens de uitvoering heeft u tijdelijk geen verwarming of warm water. De werkzaamheden duren maximaal 1 dag.

We vragen u om werkruimtes vrij te maken van spullen.

Fase 2
planning
volgt

U krijgt nog bericht over de planning en de duur van de werkzaamheden.

Als de kozijnen en ramen worden vervangen, gebeurt dat kamer voor kamer. Tijdens de uitvoering is die kamer niet te gebruiken door de bewoner. De bewoners van de bovenwoningen kunnen overdag tijdens de werkzaamheden, bijvoorbeeld van het plaatsen van een nieuw dakraam, geen gebruik maken van de slaapkamer als daar wordt gewerkt. De slaapkamer kan 's avonds wel worden gebruikt, ook als de werkzaamheden niet in een dag uit te voeren zijn.

Wel moet u er rekening mee houden dat uw inrichting dan nog tijdelijk anders staat.

Voor de overige werkzaamheden werken we veel vanaf de buitenkant van uw woning. Dat kan geluidshinder geven.

U kijkt gedurende de werkzaamheden aan de buitenkant tegen steigers en gaas aan. Ook zal u spullen uit uw voor- en achtertuin of balkon moeten verwijderen voor de werkzaamheden aan de buitenkant en plaatsen van de steigers. U kunt gedurende de werkzaamheden geen of beperkt gebruik maken van uw tuin of balkon.

6

Vorbereiding: wat vragen wij van u?



Om uw woning weer goed op te kunnen knappen hebben wij uw medewerking nodig.

Uitnodiging

U krijgt begin september 2024 een uitnodigingsbrief van Bonarius Techniek B.V. voor het maken van een afspraak, waar ook de planning en uitvoering met u wordt besproken. Deze brochure is daarvoor de basis.

De volgende punten wordt met u besproken:

- We bespreken de werkzaamheden met u en u kunt vragen stellen aan ons.
- We bespreken ook de planning van het project en voor welke werkzaamheden u (of iemand in uw huishouden) thuis moet zijn. Omdat de werkzaamheden per portiek worden uitgevoerd is het nodig dat iedereen zijn medewerking verleent. Twee weken voor de start van de werkzaamheden ontvangen u en uw burens in hetzelfde portiek de definitieve planning.
- We bespreken in welke ruimtes wij aan het werk moeten. Er moet werkruimte zijn in uw woning. Zodat er niets in de weg staat en/of beschadigd kan raken.
- Wij bepalen waar de ventilatieboxen – en ventielen komen voor de afzuiging van de keuken, badkamer en toilet. Helaas kunnen we hierover niet overleggen, omdat deze aangesloten moet worden op de elektriciteit.

Bewonersbegeleiding

Tijdens de onderhoudswerkzaamheden kunnen bewoners worden begeleid door een bewonersbegeleider.

De extra begeleiding kan bestaan uit:

- Het bieden van maatwerk wanneer individuele bewoners in de knel komen.
- Informatie over het project en de werkzaamheden in zijn algemeenheid.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Het kan zijn dat u een zogenaamde 'zelf aangebrachte voorziening' (ZAV) in de woning heeft. Dat is een aanpassing aan de woning die u of een eerdere huurders gedaan heeft.

Wat betekent het onderhoud voor de ZAV in uw woning?

Heeft u toestemming voor de ZAV? U moet dan de schriftelijke instemming van Rochdale overhandigen. Rochdale is dan verantwoordelijk voor het behoud van de ZAV. Het kan zijn dat de ZAV niet in het onderhoud is in te passen. Wij gaan dan met u hierover in overleg.

Heeft u geen instemming voor de ZAV of kunt u geen schriftelijke instemming van Rochdale overleggen? Het is dan afhankelijk van de situatie. Als de ZAV het onderhoud niet belemmert, probeert Rochdale de ZAV te bewaren. Als de ZAV het onderhoud wel belemmert, dan moet u de ZAV verwijderen.

Het kan ook zijn dat wij een ZAV tegenkomen die niet geoorloofd is. Hij is dan in strijd met wet- en regelgeving of bepalingen uit het huurcontract. Wij zullen dan verlangen dat u de ZAV verwijderd.

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over het onderhoud en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met een medewerker Bonarius Techniek B.V.

Heeft u een andere vraag, neem dan contact op met bewonersbegeleider.

Bonarius Techniek B.V.

Werkzaamheden tijdens werktijd.

Voor vragen over de planning van de werkzaamheden kunt u tijdens werktijden terecht bij ons Planbureau.

Telefoon: 088 115 13 01

Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 09.00 – 15.00 uur.

Calamiteiten buiten werktijd

Voor calamiteiten en dringende zaken buiten werktijd kunt u terecht bij:

Bonarius Bedrijven

Telefoon: 088 115 13 13

Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt via bewonersbegeleidster **Debby Lisse**. Zij is bereikbaar van maandag tot en met donderdag via telefoonnummer **06 34 52 49 13** of per e-mail dliste@rochdale.nl

Na de zomer wordt het projectteam uitgebreid met een bewonersbegeleider die in opdracht van de Vereniging van Eigenaren (VvE's) werkt. Hij zal zich na de zomer aan u voorstellen.

Heeft u een spoedreparatie en/of dringende vraag?

U kunt ons buiten kantooortijden bereiken via **020 215 00 00**. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar als u een spoedreparatie nodig heeft of een dringende vraag wilt stellen. Onze medewerkers zijn op de hoogte van het onderhoud en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Informatie

Voor de start en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt u per persoonlijk en/ of per nieuwsbrief op de hoogte gehouden over de onderhoudswerkzaamheden.

Rochdale
geeft
thuis

AUGUSTUS 2024



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00