

Thorbeckesingel 61-108 Renovatie en verduurzaming 48 appartementen

Versie 1, 23 juni 2020

Waar gaat dit over?

Patrimonium woonservice gaat in het najaar van 2020 48 appartementen aan de Thorbeckesingel 61-108 renoveren en verduurzamen. De aannemer, onderhoudsbedrijf elk[®], is bezig met de voorbereidingen. Er zijn twee modelwoningen, Thorbeckesingel 78 en 81. Hier kunnen bewoners het eindresultaat van de werkzaamheden zien.

De twee portiekflats aan de Thorbeckesingel maken deel uit van deelplan Rand van de vernieuwing van het Franse Gat. In dit deelplan verduurzaamt en renoveert Patrimonium de komende jaren 13 flats en zo'n 50 eengezinswoningen.

Renovatie en verduurzaming

Waarom renovatie en verduurzaming?

Veel bewoners van de Thorbeckesingel hebben last van vocht en schimmel in hun woning. En er zijn klachten over tocht. Dat willen we graag oplossen zodat het straks in de appartementen weer prettig, behaaglijk en gezond wonen is.

Ook willen we de woningen voor de langere termijn goed verhuurbaar houden. Dat doen we door de indeling van de woning iets aan te passen waardoor de badkamer ruimer wordt. En we bereiden beide woongebouwen voor om in de toekomst van het gas af te gaan.

Wanneer was de laatste renovatie van de twee flats? En wat is er toen gebeurd?

De twee portiekflats zijn zo'n tien jaar geleden gedeeltelijk gerenoveerd. Toen zijn het dak en de bakstenen gevels geïsoleerd en de puien in de achter- en kopgevels vervangen.

Wat gaat er nu precies gebeuren?

Bij de renovatie houden we rekening met de wensen van huidige en van toekomstige bewoners. Dat doen we door de woningen aan te passen aan de eisen van nu én van straks.

Energiebesparende maatregelen

We isoleren de dakrand, de buitengevels van de portieken, de vloer en het plafond van de balkons en het plafond van de bergingen.

Daarnaast brengen we in ieder appartement een mechanisch ventilatiesysteem aan. Deze werkt automatisch. We vervangen de kozijnen in de voorgevel, door kozijnen met isolatieglas (HR++). Ook de binnen-aftimmeringen bij de keuken en de slaapkamer aan de achtergevel, vervangen we door geïsoleerde aftimmeringen.

Veiligheid

De voordeur vervangen we door een brandwerende deur. In de voordeur, de balkondeuren en de deur van de berging komt nieuw hang- en sluitwerk. Met politiekeurmerk, dus veiliger.

In de hal en in de woonkamer komen rookmelders.

Vernieuwen keuken, badkamer en toilet, met keuze uit een andere indeling

U kunt kiezen uit twee mogelijkheden:

1. Een ruimere badkamer waarbij we de keuken betrekken bij de eet- en/of woonkamer door een doorgang te maken van de eetkamer naar de keuken. Hierdoor verandert de indeling van uw appartement. Zie plattegrond Thorbeckesingel 78, optie 1.
2. Een ruimere badkamer waarbij we de slaapkamer betrekken bij de keuken door een doorgang te maken van de slaapkamer naar de keuken. Ook hierdoor verandert de indeling van uw appartement. De slaapkamer wordt de eetkamer. Zie plattegrond Thorbeckesingel 81, optie 2.

Toiletten die in de afgelopen jaren zijn gerenoveerd, vernieuwen we nu niet. Alle keukens krijgen een inductiekookplaat met daarbij een nieuwe, geschikte pannenset

Wat is de planning?

In week 24 waren de kijkdagen. In week 26 en 27 (22 juni tot en met 3 juli) komen we bij alle bewoners langs voor een huisbezoek. Als 70% van de bewoners instemt met de renovatie, starten we eind september (week 40) met de uitvoering van de werkzaamheden. Als alles volgens plan verloopt, ronden we het werk begin 2021 af. Bewoners informeren we ruim voor de start van de werkzaamheden over de planning van hun woning.

Wat is het eindresultaat?

Woningen waar het prettig, behaaglijk en gezond wonen is met energielasten die omlaag kunnen. Door de aangepaste indeling (grotere badkamer) blijven de woningen ook voor toekomstige huurders interessant.

Na uitvoering van de werkzaamheden kunnen de beide woongebouwen nog zo'n veertig jaar mee. Ook zijn ze klaar om in de toekomst van het gas af te gaan, bijvoorbeeld door aansluiting op een warmtenet. Doordat we bewoners de mogelijkheid bieden om elektrisch te koken, kunnen zij nu al van het kookgas af.

Waarom twee modelwoningen?

Wij bieden u de mogelijkheid om de badkamer te verruimen door een andere indeling van de keuken, badkamer en het toilet. Er zijn twee opties. In de modelwoning aan de Thorbeckesingel 78 maakten we daarvoor een doorgang van de grote achterkamer naar de keuken. In de andere modelwoning (nr. 81) maakten we een doorgang van de slaapkamer naar de keuken. De slaapkamer wordt dan de eetkamer. Optie: bewoners die graag een deur tussen de keuken en het eetgedeelte hebben, kunnen deze aanvragen.



Plattegrond Thorbeckesingel 78 (optie 1)



Plattegrond Thorbeckesingel 81 (optie 2)

Worden in alle woningen keuken, badkamer en toilet vernieuwd?

We vernieuwen bij alle woningen badkamer, toilet en keuken met uitzondering van de toiletten die na 2013 zijn gerenoveerd.

Mag ik zelf de keuken, het sanitair en de tegels uitkiezen?

Ja, u kunt kiezen uit een aantal mogelijkheden. Voorbeelden hiervan kunt u zien tijdens de kijkdagen. Uw keuze maakt u later, tijdens het huisbezoek.

Keuken, keuze uit:

- Drie frontkleuren keukenkastjes: wit, grijs of leem
- Twee werkbladen: wit of antraciet
- Drie kleuren vinyl voerbedekking: donkergrijs, lichtgrijs of taupe
- De wandtegels zijn wit

Badkamer, keuze uit:

- Twee kleuren vloertegels: grijs of leem
- Drie kleuren wandtegels: wit, grijs of leem

Toilet, keuze uit:

- Twee kleuren vloertegels: grijs of leem
- Drie kleuren wandtegels: wit, grijs of leem
- Eventueel verhoogde toiletpot

Is het mogelijk dat de vaklui van elk[®] extra werkzaamheden uitvoeren?

Dat kan in zekere mate en wel tegen een meerprijs. Wilt u dit? Bespreek het tijdens het huisbezoek.

Waarom brengen jullie mechanische ventilatie aan?

Bij goede isolatie hoort ook goede ventilatie. Door goede isolatie van uw woning, verbruikt u minder energie en bespaart u geld. Als er goed geïsoleerd wordt maar onvoldoende geventileerd, ontstaat er een ongezond leefklimaat. Om dit te voorkomen brengen we een mechanisch ventilatiesysteem in uw woning aan.

Ventilatie is bedoeld om de lucht in huis prettig en gezond te houden. De ene keer is daarvoor meer ventilatie nodig dan de andere keer, bijvoorbeeld als u bezoek hebt of doucht. Bij vraaggestuurde ventilatie wordt de ventilatie automatisch afgestemd op wat u nodig heeft. Het systeem maakt daarvoor gebruik van sensoren (voelers) voor CO2 en luchtvochtigheid.

Maakt mechanische ventilatie lawaai?

De mechanische ventilatie komt in de keuken en werken we weg achter een koof; het geluidsniveau is minimaal.

Elektrisch koken, wat is dat?

We willen in Nederland van het aardgas af. Een van de manieren om nu al minder gas te gebruiken is elektrisch koken, op bijvoorbeeld een inductiekookplaat.

Bij inductie wordt de pan verhit door een magnetisch veld. Koken op inductie lijkt veel op koken op gas: je kunt de temperatuur snel regelen. Maar het is ook veiliger dan gas: de kookplaat zelf wordt niet zo heet en er is geen vlam waar je je aan kunt branden. Bovendien is een inductiekookplaat makkelijk schoon te maken.

Heb ik voor elektrisch koken andere pannen nodig? Krijg ik die?

Voor koken op inductie heb je pannen nodig met in de bodem een metalen laag. Bij de nieuwe keuken ontvangt u een nieuwe pannenset.

Instemming met de renovatie

Hoe ben ik volledig op de hoogte van de renovatieplannen zodat ik mijn keuze kan maken?

Na de kijkdag ontvangt u een informatieboekje. Hierin staan de werkzaamheden en wat deze voor u betekenen. Vlak daarna komen wij bij u langs op huisbezoek. Dan lichten we de plannen persoonlijk aan u toe en bekijken we wat deze voor uw situatie betekenen. Er is dan ook alle ruimte om vragen te stellen. Wij hopen dat u hierna voldoende informatie heeft om te besluiten of u instemt met ons voorstel. Wanneer u nog aanvullende vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider van onderhoudsbedrijf elk®, Manon Eltink of met Bernie Kater, gebiedsregisseur van Patrimonium.

Op welke manier kan ik stemmen?

Bij het informatieboekje ontvangt u een akkoordverklaring. Deze vult u in en ondertekent u. De ingevulde en ondertekende verklaring levert u in bij bewonersbegeleider Manon Eltink of stuurt u met de bijgevoegde antwoordenvolpette op naar onderhoudsbedrijf elk®.

Ben ik verplicht om mee te doen aan de renovatie?

Als sprake is van renovatiewerkzaamheden, dan hoeft u pas medewerking te verlenen, als u een redelijk voorstel is gedaan. Deze ontvangt u bij het informatieboekje. Als 70% van de bewoners hiermee instemt, voeren wij de werkzaamheden bij iedereen uit.

Ben ik verplicht om mee te doen aan het vergroten van de badkamer?

Wij willen graag dat u kiest voor het vergroten van de badkamer, omdat dit een duidelijke verbetering van de plattegrond van uw woning is en daardoor de verhuurbaarheid verbetert.

Is deze indelingswijziging voor uw privéomstandigheden zeer onwenselijk, dan kunnen we daarover in gesprek gaan.

Wat gebeurt er als meer dan 70% van de bewoners niet akkoord is met de voorgestelde werkzaamheden

Dan past Patrimonium de plannen aan zodat wel 70% van de bewoners blij en akkoord is met de plannen.

Tijdens de renovatie

Wanneer vinden de werkzaamheden plaats?

De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats in de periode van eind september 2020 tot eind februari 2021. In uw woning zijn de werknemers van onderhoudsbedrijf elk® 12 werkdagen bezig. Wanneer uw woning precies aan de beurt is, hoort u enkele weken voor de werkzaamheden bij u beginnen. U ontvangt dan ook een dagplanning.

Wie voert de werkzaamheden uit?

Medewerkers van onderhoudsbedrijf elk® voeren de werkzaamheden uit. De vakmensen van elk® gaan netjes te werk en doen er alles aan om de overlast voor u te beperken. De medewerkers van elk® zijn herkenbaar aan elk®-werkkleding of een elk®-veiligheidshesje. Voor de uitvoering van de werkzaamheden volgen zij de Corona-protocollen. Zij informeren u hierover. Deze protocollen zijn uitgebreider dan de richtlijnen van het RIVM.

Hoelang gaan de werkzaamheden duren? In mijn woning? In mijn flat?

De werkzaamheden in uw woning duren 12 werkdagen. In uw flat duren de werkzaamheden als alles goed gaat zo'n 10 weken.

Tijdens de renovatie vinden diverse werkzaamheden plaats. Voor u is het belangrijk dat u weet wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden. Daarom krijgt u enkele weken voor de start van de werkzaamheden een dagplanning. In de dagplanning staat per dag overzichtelijk wat er gaat gebeuren, wat de overlast is en hoe u zich daarop kunt voorbereiden.

Wat zijn de werktijden van de werklui?

De medewerkers van elk® werken op werkdagen van 07:30 tot 16:15 uur. Beginnen zij een keer eerder of werken ze langer door, dan stemmen we dat eerst met u af.

Wat voor invloed hebben de Corona-maatregelen op de uitvoering van de werkzaamheden?

Onderhoudsbedrijf elk® stelt voor dit project Corona-protocollen op. Voordat de werkzaamheden beginnen, informeren zij u hierover.

Wat is de overlast tijdens de renovatie?

De werkzaamheden zullen overlast veroorzaken. Dat is niet te vermijden. U krijgt er een opgeknapte woning voor terug.

U krijgt vaklieden over de vloer. Er is lawaai en stof. Daarnaast kunt u op bepaalde dagen de badkamer en keuken niet gebruiken. Onderhoudsbedrijf elk® plaats daarvoor noodvoorzieningen of u kunt gebruik maken van de voorzieningen in de rustwoningen.

Tijdens het huisbezoek bespreken we de werkzaamheden uitvoerig met u en ook de overlast die u daarbij ondervindt.

Kan ik in mijn woning blijven tijdens de renovatie?

Het uitgangspunt is renovatie in bewoonde staat. Echter door Corona-maatregelen en afhankelijk van uw situatie is het mogelijk dat we naar andere oplossingen moeten kijken. Tijdens het huisbezoek bespreken we dit met u. Misschien kunt u bij tijdelijk bij familie of vrienden verblijven.

Komen er logeerwoningen?

In principe komen er volledig ingerichte logeerwoningen waar we gebruik van kunnen maken. Wanneer deze bezet zijn gaan we op zoek naar een oplossing.

Komt er een rustwoning waar ik terecht kan om even uit de herrie te zijn of bij te komen?

Wij hebben minimaal twee rustwoningen beschikbaar waar u overdag tijdens de werkzaamheden kunt verblijven. U kunt hier ook gebruik maken van de keuken en de sanitaire voorzieningen.

Wat moet ik doen voordat de werkzaamheden beginnen?

Onze bewonersbegeleider en de uitvoerder vertellen u tijdens het huisbezoek en voordat de werkzaamheden beginnen, wat u moet doen.

Op hoofdlijnen is dit:

- Uw spullen uit het toilet, de badkamer en de keuken inpakken en opslaan;
- Bij de gevelkozijnen een strook van 1 meter uit de kant vrij maken;
- Gordijnen, luxaflex en andere raambekleding tijdelijk verwijderen;
- De berging opruimen zodat de werklui bij het plafond kunnen.

Wij plaatsen op twee momenten een afvalcontainer bij de flats waarin u na het opruimen uw overbodige spullen kwijt kan. Wij hebben de beschikking over verhuisdozen.

Kan ik hulp krijgen bij het verplaatsen en inpakken van spullen?

Vanzelfsprekend schakelen we voor hulpbehoeftige bewoners hulp in om te helpen bij het opruimen en opslaan van uw spullen. Daarnaast stellen we afdekkleden beschikbaar om uw meubels en spullen tijdens de werkzaamheden te beschermen. Als u geen hulp uit uw direct omgeving heeft, helpen wij u.

Krijg ik een vergoeding voor de overlast?

Ja. In het sociaal plan is dit verder uitgewerkt.

Hoe gaan jullie om met zelf aangebrachte voorzieningen?

Als de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) op een veilige wijze zijn uitgevoerd en de werkzaamheden niet belemmeren, kunnen deze blijven. Zijn ze een belemmering voor de nieuwe indeling of voor de werkzaamheden, dan bekijken en beslissen we in overleg met u of deze zonder aansprakelijkheid gede- en gehermonteerd kunnen worden.

Het uitgangspunt is veiligheid. Dit betekent dat als er naar de mening van Patrimonium sprake is van een onveilige of twijfelachtige situatie, de ZAV aangepast zal worden. Dit gebeurt uiteraard in overleg met de bewoner. Ook kan een ZAV andere zaken in de weg staan, bijvoorbeeld de verhuurbaarheid. In dat geval maken we nadere afspraken met u.

Wat gebeurt er als tijdens de werkzaamheden spullen van mij beschadigen?

We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij onderhoudsbedrijf elk®, bij voorkeur per email naar Manon Eltink (manoneltink@elk.nl). De uitvoerder van elk® stelt zo spoedig mogelijk de schade

vast en bespreekt de verdere afhandeling met u.

Gevolgen van de renovatie

Gaat mijn huur omhoog?

Ja, uw huur gaat met € 12,00 omhoog.

Waarom wordt de huur verhoogd?

We verhogen de huur omdat we naast het onderhoud, ook uw woning verbeteren. Uw woning wordt extra geïsoleerd en er komt mechanische ventilatie. Hierdoor heeft u een woning waar het prettig, behaaglijk en gezond wonen is met energielasten die omlaag kunnen.

Wanneer gaat de huurverhoging in?

Na oplevering van de werkzaamheden in alle 48 woningen.

Heb ik recht op meer huurtoeslag omdat mijn huur hoger wordt na de renovatie?

Bewoners die nu huurtoeslag ontvangen krijgen een deel van de huurverhoging terug door een hogere huurtoeslag. U kunt dit navragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543. U kunt ook een proefberekening maken via www.toeslagen.nl. Een zittende huurder die voor het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag.

Gaat na de renovatie mijn energieverbruik omlaag?

Bij renovatie voeren we ook maatregelen uit om uw woning beter te isoleren. Hierdoor kunnen uw energielasten omlaag. Of uw energielasten ook echt omlaag gaan, hangt af van uw stookgedrag. Zoals op welke temperatuur staat uw thermostaat, hoe lang zet u ramen open en hoe vaak en hoe lang u doucht.

Hoe kan ik er voor zorgen dat mijn energieverbruik laag blijft?

Korter douchen, de thermostaat een graadje lager, op een lagere temperatuur wassen. Op www.milieucentraal.nl staan tips om uw energieverbruik laag te houden. Kijk bij vervanging van elektrische apparatuur naar het energielabel van het apparaat. Gebruik LED-lampen. Deze verbruiken veel minder energie en gaan langer mee.

Waarom is ventileren van mijn woning belangrijk?

Als u uw woning niet voldoende ventileert, ontstaat er een ongezond leefklimaat en schimmel.

De mechanische ventilatie is zelfsturend en zorgt automatisch voor een gezond klimaat in uw woning. De installatie reageert op een verhoogd CO₂-gehalte (als u met veel personen in één ruimte bent) en op een verhoogde luchtvochtigheid (bij douchen en koken).

Nog een voordeel is dat een droge, gezonde lucht minder energie verbruikt om op te warmen dan niet geventileerde (vochtige) lucht.

Alle ventilatieroosters zijn voorzien van een zelfregelende klep, zodat bij harde wind geen tochtklachten ontstaan.

Meer informatie en contact

Hoe hoort u meer?

We blijven u informeren met nieuwsbrieven en kijk ook op onze website www.hetfransegatvernieuwt.nl.

Bij wie kan ik terecht met vragen?

Bewonersbegeleider van onderhoudsbedrijf elk® is Manon Eltink. U kunt bij haar terecht voor vragen over de renovatie. Zij is elke werkdag telefonisch te bereiken tussen 08:00 uur en 17:00 uur op telefoonnummer 088 – 355 03 96 of per e-mail manoneltink@elk.nl.

Heeft u een andere vraag? We helpen u graag via mail. Stuur een bericht naar hetfransegat@patrimonium.nl. U kunt ook bellen naar 0318 – 557 958 en vragen naar Bernie Kater, gebiedsregisseur van Patrimonium.