



Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Onderhoud en renovatie Westersingel 61 - 91 II Veenendaal

Patrimonium

WOONSERVICE





Een huis waarin u prettig en behaaglijk woont, met energielasten die omlaag kunnen

Dat is wat Patrimonium woonservice met het opknappen, verbeteren en verduurzamen van uw appartement en uw woongebouw wil bereiken.

In dit boekje leest u welke werkzaamheden wij willen uitvoeren, waarom en wanneer. Ook vindt u informatie over de keuzemogelijkheden die u heeft, welke overlast u kan verwachten en wat het uiteindelijke resultaat is.

Lees de informatie in het boekje goed door. Tijdens het huisbezoek beantwoorden medewerkers van onderhoudsbedrijf elk® uw vragen. Kunnen uw vragen niet wachten tot het huisbezoek?

Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van onderhoudsbedrijf elk®, Manon Eltink of met Bernie Kater, gebiedsregisseur van Patrimonium. Alle contactgegevens vindt u achter in dit informatieboekje.

Dit informatieboekje is voor de bewoners van de 48 appartementen Westersingel 61-91 II in Veenendaal:

Westersingel 61, 61 I, 61 II, 63, 63 I en 63 II
Westersingel 65, 65 I, 65 II, 67, 67 I en 67 II
Westersingel 69, 69 I, 69 II, 71, 71 I en 71 II
Westersingel 73, 73 I, 73 II, 75, 75 I en 75 II
Westersingel 77, 77 I, 77 II, 79, 79 I en 79 II
Westersingel 81, 81 I, 81 II, 83, 83 I en 83 II
Westersingel 85, 85 I, 85 II, 87, 87 I en 87 II
Westersingel 89, 89 I, 89 II, 91, 91 I en 91 II





Inhoudsopgave

1. Waarom verbeteren we uw woning?	6	7. Wat is de planning tot de start?	18
2. Wat gaan we doen?	6	8. Hoe ziet het sociaal plan eruit?	19
Onderhoud aan uw woning	6	Ongemakkenvergoeding	19
Waarom sluiten we de zolders af?	9	Verblijf in een logeerwoning	19
Renovatie en verduurzamen van uw woning	9	Gebruik rustwoning	19
3. Uw akkoord is nodig	13	Opslagcontainer en opruimdagen	19
Hoe geeft u wel of geen akkoord?	13	Voorzieningen om overlast te beperken	20
Wanneer gaat de renovatie door?	13	Oplossing voor persoonlijke problemen tijdens de verbouwing	20
Bezwaar maken als u nee of niet gestemd hebt	13	9. Wat verwachten we van u?	20
4. Wat zijn de financiële gevolgen?	14	Altijd iemand thuis	20
5. Wat zijn uw keuzemogelijkheden?	15	Opbergen en verwijderen van uw spullen	20
Keuken	15	Uw huisdieren	21
Badkamer	15	Zelf aangebrachte voorzieningen	21
Toilet	15	Schade op tijd melden	21
6. Informatie over de uitvoering	16	10. Communicatie en contactpersonen	22
Wanneer vinden de werkzaamheden plaats?	16	Huisbezoek	22
Te verwachten overlast	16	Nieuwsbrieven	22
Werktijden en vakanties	16	Bewonersbegeleiding en spreekuren	22
Wij zijn bij u te gast	16	Technische begeleiding Patrimonium	22
Legitimatie vaklieden	16	Dagplanning	22
Veiligheid en werken tijdens corona	16	Vragen of klachten?	23
Reparatieverzoeken	17	Contactpersonen	23
Oplevering van de werkzaamheden	17		

Waarom verbeteren we uw woning?

Uw woning en woongebouw is toe aan onderhoud en verbetering. Bewoners hebben last van vocht en schimmel in hun woning. En er zijn klachten over tocht. Daar willen en gaan wij wat aan doen. Door isolatie, ventilatie en brandwerende maatregelen krijgt u een huis waarin het prettig, behaaglijk en veilig wonen is met energielasten die flink omlaag kunnen.

In het plan houden we waar mogelijk rekening met de wensen die u en de andere bewoners in het woonbelevingsonderzoek en tijdens de kijkdagen aan ons hebben doorgegeven. Ook hadden wij tijdens de voorbereidingen goed contact met de bewonersadviesgroep van de Westersingel. We bespraken met hen de plannen, de nieuwsbrieven en onderdelen van het sociaal plan. Dat leverde waardevolle informatie op.

En, we houden ook rekening met de wensen van toekomstige bewoners. Dat doen we door de woningen aan te passen aan de eisen van nu en

van straks. We veranderen de indeling van de woning iets, waardoor de badkamer ruimer wordt. Ook zorgen we ervoor dat beide woongebouwen in de toekomst van het gas af kunnen. Hierdoor gaan de woningen nog zo'n veertig jaar mee.

Voor de renovatie stelden we een sociaal plan op dat we aan de Huurdersvereniging van Patrimonium en de bewonersadviesgroep ter goedkeuring hebben voorgelegd. Alle punten uit het sociaal plan hebben we in dit informatieboekje opgenomen. Wilt u het sociaal plan nalezen? Kijk op onze website www.hetfransegatvernieuwt.nl, bij deelplan Rand.

Wij voeren de werkzaamheden samen met onderhoudsbedrijf elk® uit. Wij starten pas met de renovatie en verduurzaming als minimaal 70% van de bewoners akkoord is met de plannen. Voor de onderhoudswerkzaamheden hebben we geen instemming van de bewoners nodig.

Wat gaan we doen?

In het plan gaat het om twee soorten werkzaamheden:

1. **Onderhoud** zoals het herstel van het voegwerk.
2. **Renovatie en verduurzaming** door bijvoorbeeld het energiezuiniger maken van uw woning. Hieronder lichten we beide op hoofdlijnen toe.

Onderhoud aan uw woning

We houden en brengen graag de kwaliteit en veiligheid van uw woning op peil. Daarvoor voeren we de volgende werkzaamheden uit:

Gevels

- herstellen van het voeg- en metselwerk aan de voor- en achtergevel
- schilderen van de houten buitenkozijnen en betonnen onderdelen zoals de balkons
- we vervangen de balkonhekken aan de voorkant
- waar nodig vervangen van het hang- en sluitwerk door inbraakwerend hang- en sluitwerk
- saneren van asbest. De panelen bij de grote ramen van de woonkamer zijn asbesthoudend.

Dat geldt ook voor de kleine panelen op de balkons aan de voorkant en voor de pijpjes die aan de achterkant uit het metselwerk steken. Een bedrijf dat is gespecialiseerd in het veilig verwijderen van asbest, haalt het asbest weg. Hiervoor hoeven zij niet in uw woning te zijn.

Dak

- vervangen van de dakpannen. Omdat we zonnepanelen plaatsen, verwijderen we de dakramen en schoorstenen van het dak.

Centrale verwarming

- vervangen van rookgasafvoeren. Als uw cv-ketel in de keuken hangt, verplaatsen we deze naar de balkonkast (als er geen balkonkast is, dan plaatsen we een balkonkast). Heeft u nog geen hoog rendement (HR) ketel? Dan plaatsen we een nieuwe HR-ketel.

In de woning

- waar nodig vervangen we de keuken (compleet, alleen het keukenblok of alleen het aanrechtblad). Dit bekijken we per woning.
- vervangen van de meterkast (en het eventueel verzwaren van de hoofdzekering in verband met elektrisch koken)
- aanbrengen van een videofoon intercom installatie (in uw hal plaatsen we een huis-telefoon met beeldscherm)
- heeft u een appartement met twee slaapkamers? Dan komt het asbestbedrijf bij u in de woning om de vensterbank in de kleine slaapkamer veilig te verwijderen. Deze bevat ook asbest. Tijdens deze werkzaamheden kunt u één dag niet in uw kleine slaapkamer. Per woning starten we nog een volledig asbestonderzoek. Als we in uw woning asbesthoudend materiaal vinden, dan stemmen we dat met u

af en bespreken we de werkzaamheden die nodig zijn. Tijdens het huisbezoek nemen we met u door of dit voor uw woning geldt.

- het oude rookgasafvoer kanaal in uw woonkamer bekleden we met geluiddempend materiaal. Dat zorgt ervoor dat er minder geluid via de kanalen wordt overgedragen. Hiermee verminderen we geluidsoverlast tussen de woningen.

Trappenhuis en bergingen

- vervangen van de intercominstallatie door een videofooninstallatie
- vervangen vloerafwerking in het trappenhuis
- vervangen van de entrepui, inclusief postkasten
- alle verlichting vervangen door led-lampen

Brandveiligheid

- vervangen van de voordeur van uw appartement door een brandwerende voordeur. In uw nieuwe voordeur zit geen glas meer. Wel een kijkgaatje, zodat u ziet wie er voor uw voordeur staat. In de voordeur zit nieuw hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk, en is dus veiliger.
- vervangen van de deuren naar het trappenhuis en de zolder door brandwerende deuren, inclusief kozijn en deurdranger
- brandwerend maken van het bovenste plafond in de trappenhuisen
- aanbrengen van een rookmelder in de hal van uw woning
- aanbrengen van rookmelders in de algemene ruimtes van de bergingen en in het trappenhuis
- brandwerend afdichten van de leidingen die door de verdiepingsvloeren lopen (bijvoorbeeld in de meterkast)
- afsluiten van de zolders





Waarom sluiten we de zolders af?

Dat doen we vooral voor de (brand)veiligheid. Bij een renovatie moeten we voldoen aan strenge wet- en regelgeving. Onder andere op het gebied van brandveiligheid. De manier waarop de zolderbergingen zijn gebouwd, maakt het technisch haast niet mogelijk om ze volledig brandveilig te maken. Door de zolderbergingen af te sluiten, verminderen we het risico op brand. En voldoen de woningen aan de veiligheidseisen die nu gelden. Dat draagt bij aan uw veiligheid. De (in verhouding) hoge kosten die we besparen op het brandveilig maken van de zolderbergingen, besteden we aan het energiezuiniger maken van uw woning en aan de verbetering van uw wooncomfort.

U hebt er natuurlijk ook belang bij dat dit wordt gedaan. Voor Patrimonium is het belangrijk dat we hiermee de veiligheid, leefbaarheid en verhuurbaarheid voor nu en in de toekomst garanderen.

Door de onderhoudswerkzaamheden voldoen de woongebouwen weer aan de eisen van deze tijd. Als we ze niet uitvoeren geeft dat (technische) problemen. Zoals het ontstaan van onveilige situaties door het ontbreken van rookmelders. Of dat de verwarming steeds uitvalt.

Renovatie en verduurzamen van uw woning

Naast onderhoud voeren we ook werkzaamheden uit om uw woning te verbeteren en energiezuiniger te maken. Hierdoor kunnen uw energielasten omlaag. Bij het energiezuiniger maken van de woning letten wij ook op een gezond binnenklimaat en behaaglijk wonen. De volgende maatregelen maken uw woning energiezuiniger:

- isoleren van het dak
- isoleren van de zijgevels van de woongebouwen
- vervangen en isoleren van de panelen in de voorgevel
- isoleren van het plafond van de bergingen en garages (onderkant van de eerste verdiepingvloer)
- isoleren van de buitengevels van de entree en de portieken
- isoleren van de onderkant van het balkon
- vervangen van de aluminium kozijnen in de woonkamer door houten kozijnen met gewijzigde indeling

- vervangen van oud dubbel glas in de balkonkozijnen door HR+++glas
- verwijderen van de ventilatieroosters in alle kozijnen
- aanbrengen van mechanische balansventilatie met warmteterugwinning
- vervangen kookgas door elektrisch koken
- andere plattegrond badkamer en vervangen badkamer en toilet
- plaatsen van 5 zonnepanelen

Isoleren van het dak

Het dak isoleren we volledig. Dit doen we van binnenuit. Door het isoleren van het dak verdwijnt er vanuit het hele gebouw veel minder warmte. Hier hebben alle appartementen voordeel van.

We vervangen de dakpannen en verwijderen de schoorstenen. Ook verwijderen we alle dakramen. Zo kunnen we over het hele dak zonnepanelen leggen.

Isoleren van de zijgevels

Tegen de zijgevels plaatsen we een geïsoleerde voorzetgevel. Deze werken we af met steenstrips. De isolatie in de voorzetgevel zorgt ervoor dat er veel minder warmte via de gevel verdwijnt. Ook krijgt het woongebouw hierdoor een frisse en moderne uitstraling.

Vervangen en isoleren van de panelen in de voorgevel

Door het vervangen van de bestaande panelen in het kozijn in de woonkamer, komt er minder koude lucht binnen en verdwijnt er minder warmte.

Isoleren van het plafond van de bergingen en garages (onderkant van de eerste verdiepingvloer)

Door het isoleren van het plafond van de bergingen en garages worden de vloeren van de appartementen op de eerste verdieping minder koud. Hierdoor is het binnenklimaat van de woningen aangenamer.

Isoleren van de buitengevels van de entree en de portieken

We isoleren de spouwmuren van de portieken. Van de begane grond tot aan het dak. Deze isolatie zorgt ervoor dat er minder koude lucht in het portiek komt en de warmte niet verdwijnt.

Isoleren van de onderkant van het balkon

We isoleren de onderkant van de balkons. Dit zorgt voor minder schimmelklachten in de woning.

Vervangen van het kozijn in de woonkamer

We vervangen het woonkamerkozijn door een nieuw kozijn met beter isolatieglas (HR++) en een andere indeling. Het kozijn in de woonkamer krijgt één groot draaikiepraam. De bestaande ventilatieroosters in de ramen verwijderen we. Deze zijn met het nieuwe ventilatiesysteem niet meer nodig. Door deze isolerende maatregelen zijn kou en tocht verleden tijd. Wel kunt u uw woning met het draaikiepraam goed blijven luchten.

Vervangen van oud dubbel glas in de balkonkozijnen door HR++-glas

De kozijnen op de balkons die nog oud dubbel glas hebben, voorzien we van nieuw isolatieglas (HR++).



Balansventilatie

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. Daarom brengen we een balansventilatiesysteem 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 heeft of onder de douche staat. Bij balansventilatie wordt de ventilatie automatisch afgestemd op wat u nodig heeft. Het systeem maakt daarvoor gebruik van sensoren (meters) voor CO2 en luchtvochtigheid. We plaatsen de ventilatie unit tegen het plafond in de hal. Op die plek maken we een verlaagd plafond met een luik, zodat de ventilatie unit altijd bereikbaar is. Deze blaast schone voorverwarmde lucht de slaapkamer(s) en woonkamer in. Het systeem zuigt de lucht af in de keuken, badkamer en toilet.

Vervangen kookgas door elektrisch koken

We plaatsen een inductiekookplaat in de keuken. Hiermee kookt u elektrisch. Bij inductiekoken wordt de pan verhit door een magnetisch veld. Koken op inductie lijkt veel op koken op gas: u kunt de temperatuur snel regelen.





Maar het is ook veiliger dan gas: de kookplaat zelf wordt minder heet en er is geen open vuur waaraan u zich kunt branden. Bovendien komt er bij koken op inductie minder vocht vrij en is een inductiekookplaat makkelijker schoon te maken. Een ander voordeel is dat u in plaats van gas elektriciteit gebruikt. We willen in Nederland in de toekomst helemaal van het aardgas af.

Voor het koken op inductie heeft u pannen nodig met een magnetische en volledig vlakke bodem. Daarom krijgt u van ons een geschikte pannenset cadeau. De pannenset bestaat uit drie pannen.

Als u wilt kunt u boven de kookplaat een afzuigkap aansluiten op het door ons aangebrachte kanaal. Hangt er al een afzuigkap, dan sluiten wij deze aan op het nieuwe kanaal.

Andere plattegrond: badkamer wordt ruimer

We vernieuwen de badkamer en het toilet. U krijgt een ruimere badkamer, doordat we een deel van het balkon erbij betrekken. Hierdoor wijzigt de indeling van uw woning. Bovenaan deze pagina ziet u de afbeelding van de nieuwe plattegrond. Heeft u de modelwoning aan de Westersingel

71-II al bezocht? Dan heeft u waarschijnlijk al een goed beeld van de verandering.

Wilt u de modelwoning graag nog even zien? Laat het ons weten, dan maken we een afspraak om de woning voor u te openen.

Plaatsen van 5 zonnepanelen

We plaatsen zonnepanelen op het dak van uw woongebouw. Per woning plaatsen we er vijf. Met de zonnepanelen wekt u uw eigen energie op. Hierdoor hoeft u minder energie in te kopen. Dit merkt u direct aan uw maandelijkse energiekosten. Daarnaast is zonneenergie groene energie. Door energie op te wekken met zonnepanelen stoot u geen CO₂ uit. Zo draagt u een steentje bij aan een beter milieu.



Uw akkoord is nodig



Als we iets in uw woning en uw woongebouw wezenlijk veranderen kan dat alleen als het merendeel van de bewoners daarmee instemt. Voor het verbeteren en energiezuiniger maken van de 48 woningen aan de Westersingel hebben we van minimaal 70% van de huurders een akkoord nodig. De akkoordverklaring geldt alleen voor de volgende werkzaamheden:

- wijzigen van indeling: badkamer en balkon
- vervangen kookgas door elektrisch koken
- alle isolerende werkzaamheden aan de woning, bergingen en portieken
- wijzigen natuurlijk ventilatiesysteem naar een balansventilatiesysteem
- vervangen kozijnen door kozijnen met een andere indeling
- afsluiten van de zolders
- aanbrengen van zonnepanelen

Gaat minder dan 70% van de huurders akkoord met de renovatie? Dan moeten wij de plannen opnieuw bekijken. Waar mogelijk passen wij ze aan, zodat 70% van de bewoners wel instemt en blij is.

Hoe geeft u wel of geen akkoord?

In de bijlagen van deze brochure vindt u de akkoordverklaring. Wij vragen u de verklaring op tijd in te leveren.

Dit kan tijdens het huisbezoek, maar u kunt de ondertekende akkoordverklaring ook mailen naar manoneltink@elk.nl of per post versturen met behulp van de retourenvelop. Doe dit uiterlijk woensdag 27 augustus. Het is belangrijk dat u de ingevulde akkoordverklaring indient. Als u nee stemt, willen we graag weten waarom u niet akkoord gaat. Wilt u dit dan aangeven op de akkoordverklaring?

Wanneer gaat de renovatie door?

De werkzaamheden gaan door als minimaal 70% van de bewoners instemt met de renovatie en verduurzaming. Op dat moment zijn alle bewoners, dus ook de 'tegen' en 'niet' stemmers, volgens de wet aan ons renovatievoorstel gebonden en moet iedereen meewerken.

Bezwaar maken als u nee of niet gestemd hebt

Na de brief met de uitslag van de 'stemming' over het renovatievoorstel hebben bewoners die 'tegen' het plan hebben gestemd of 'niet' hebben gestemd, 8 weken om naar de rechter te gaan. Zij kunnen de rechter vragen of het renovatievoorstel redelijk is. Als de rechter het renovatievoorstel redelijk vindt, moeten alle bewoners meewerken aan de renovatie. Als de bewoners die 'niet' of 'tegen' hebben gestemd niet naar de rechter gaan, dan zijn zij na afloop van die 8 weken ook gebonden aan het renovatievoorstel en moeten ze aan de renovatie meewerken.



Wat zijn de financiële gevolgen?

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden vragen we een netto huurverhoging van €15,00 per maand. Plus een verhoging van de servicekosten met €12,50 per maand, als gebruiksvergoeding voor de zonnepanelen. Door het isoleren van uw woning kan uw energieverbruik (gas) omlaag. Hoeveel uw energieverbruik en -lasten omlaag gaan, hangt af van uw gezinssamenstelling (aantal personen) en uw eigen (stook)gedrag.

De extra servicekosten voor de zonnepanelen kunt u met gemak terugverdienen.

U houdt er zelfs geld aan over. De verwachte opbrengst van vijf panelen is 1350 kWh. Let op! Dit is een inschatting, de uiteindelijke opbrengst is afhankelijk van het echte aantal zonuren. Bij een gemiddelde energieprijis van € 0,22 en een verhoging van de servicekosten van € 150,00 per jaar, betekent dit dat u iedere maand ruim € 10,00 overhoudt. Dus een slimme keuze, voor nu en in de toekomst!

Ontvangt u huurtoeslag? Vergeet dan niet uw gewijzigde netto huurprijs door te geven aan de belastingdienst op www.toeslagen.nl



Wat zijn uw keuzemogelijkheden?



U heeft een aantal keuzemogelijkheden als het gaat om de keuken, badkamer en toilet. Bijvoorbeeld voor de kleur van de keukenkastjes en tegels in de badkamer. In de modelwoning heeft u de kleuren bijna allemaal in het 'echt' kunnen zien. Ook tijdens het huisbezoek nemen we voorbeelden mee en helpen we u bij het maken van uw keuzes.

Keuken

U krijgt de keuze uit drie kleuren keukenfrontjes (wit, grijs of leem), twee kleuren voor het keukenblad (wit of antraciet). De wandtegels zijn wit. De standaard keuken bestaat uit drie onderkasten en drie bovenkasten. Standaard monteren wij een één-hendel-mengkraan. Voor aanpassingen of uitbreidingen van de basis-keuken betaalt u een eenmalige bijdrage. Een overzicht met keuzeopties ontvangt u later.

Badkamer

In de badkamer leggen we antislip tegels op de vloer. De douchehoek leggen we verdiept aan, zodat het water goed wegloopt. U kunt kiezen uit verschillende kleuren vloertegels. De basis wandtegel is wit. Om een persoonlijke tint aan de badkamer te geven, kunt u kiezen voor een accentwand.

Deze wand betegelen we dan met een andere kleur tegel. U ontvangt op een later moment een keuzeformulier waarop u uw keuze kunt aangeven.

In de badkamer plaatsen wij standaard een douchethermostaatkraan, een éénhendel mengkraan op de wastafel, een handdoekenradiator, een stopcontact naast de wastafel en een aparte groep voor de wasmachine en een drogeraansluiting.

Toilet

Het tegelpakket voor de badkamer geldt ook voor de toiletruimte. Dus de kleur vloertegel die u kiest wordt in de badkamer en de toiletruimte toegepast. U ontvangt op een later moment een keuzeformulier waarop u uw keuze kunt aangeven. U krijgt een laaghangend waterbesparend spoelreservoir geplaatst. We maken bij alle woningen een aansluiting voor het plaatsen van een fonteintje in de toilet. U kiest zelf of u ook echt een fonteintje op de toilet wilt.

Standaard plaatsen wij een staand toilet met normale hoogte. Als u wilt, kunt u aangeven dat u liever een hogere toiletpot heeft (6 centimeter hoger). Hieraan zijn géén extra kosten verbonden.

Informatie over de uitvoering

Zoals gezegd voert onderhoudsbedrijf elk® het onderhoud, de renovatie en de verduurzaming in opdracht van Patrimonium uit. De vakmensen van elk® gaan netjes te werk en doen er alles aan om de overlast te beperken. De praktische zaken die u tegenkomt tijdens de uitvoering en de afspraken die hierover met de medewerkers van elk® zijn gemaakt, beschrijven we hieronder.

Wanneer vinden de werkzaamheden plaats?

Er is nog geen definitieve planning per woning. Wel is bekend dat we in iedere woning 13 werkdagen bezig zijn. Maar het werk is nog niet klaar, nadat we 13 dagen bij u aan de slag zijn geweest. Daarna voeren we nog werkzaamheden uit buiten uw woning. Zoals het er nu uitziet zijn we in totaal 22 weken aan het werk aan de Westersingel (elf weken per flat), van midden november 2021 tot begin mei 2022.

Te verwachten overlast

De werkzaamheden brengen behoorlijke overlast en ongemak met zich mee. Ook als er niet in uw woning wordt gewerkt, is er overlast van de andere werkzaamheden bij u in de flat. Jammer genoeg is dat niet helemaal te voorkomen. Gelukkig is dit tijdelijk en krijgt u er een mooie opgeknaptte woning voor terug met meer comfort en lagere maandlasten.

Welke overlast en ongemak kunt u zoal ervaren?

We zetten het hieronder op een rij:

- geluidsoverlast (slopen wanden en tegels, boren, uithakken voegen etc.)
- stofoverlast (slopen wanden en tegels, plaatsen van nieuwe kozijnen etc.)
- onrust; u heeft 13 werkdagen vaklieden over de vloer. In deze periode maakt u gebruik van een van onze logeerwoningen. Daarover vertellen wij verderop in dit informatieboekje meer.

- plaatsen van steigers tegen uw woongebouw, misschien afgezet met steigerdoeken
- plaatsen van bouwketen en opslag- en afvalcontainers op de grasvelden, parkeerplaatsen, het trottoir en/of de straat
- beperkte toegang tijdens de werkzaamheden doordat delen van de weg zijn afgezet voor bijvoorbeeld het plaatsen van een kraan of hoogwerker
- parkeeroverlast overdag door de werkbussen van de vaklieden

Werktijden en vakanties

De medewerkers van elk® en de onderaannemers werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 tot 16:15 uur. Als zij een keer eerder beginnen of langer door werken, dan stemmen zij dat eerst met u af. Tijdens de officiële feestdagen werken zij niet in of aan uw woning.

Wij zijn bij u te gast

We gedragen ons als gast in uw woning. Zonder uw toestemming komen we niet in ruimten in uw woning waar we niet aan het werk zijn. En we houden ons aan de afgesproken gedragsregels. Zo mogen de vaklieden binnen en buiten geen harde muziek aanzetten, binnen niet roken of telefoneren en geen gebruik maken van uw toilet tenzij u daar toestemming voor geeft.

Legitimatie vaklieden

De medewerkers van elk® en de onderaannemers zijn herkenbaar aan hun werkkleding. Zij kunnen zich ook legitimeren. Als u het niet vertrouwt, vraag dan naar de legitimatie of neem contact op met onze gebiedsregisseur. Bij calamiteiten kunt u ons altijd bellen (0318) 55 79 11. Wij kunnen de gebiedsregisseur op elk moment bereiken.

Veiligheid en werken tijdens corona

Tijdens de werkzaamheden zijn de woongebouwen op een aantal plekken een bouwplaats, waar het zeker voor kinderen gevaarlijk kan zijn. Wilt u erop toezien dat vooral 's avonds de bouwplaats niet als speelplaats wordt gebruikt?

Deze bijzondere tijd vraagt om extra voorzichtigheid. We richten onze werkzaamheden zo in, dat we steeds 1,5 meter afstand kunnen houden. We volgen de regels van het RIVM en hebben onze eigen (projectspecifieke) coronaprotocolen ontwikkeld. Tijdens het huisbezoek nemen we deze met u door. Zo kunnen we blijven doen wat we altijd al deden: op een sociale en zorgvuldige manier woningen verbeteren en verduurzamen. Alleen doen we dat nu met nog meer aandacht voor de gezondheid en het welzijn van bewoners en onze medewerkers.

Reparatieverzoeken

Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een probleem duidelijk wordt, dat onder het gewone reparatieonderhoud valt, en niet onder de renovatie. Deze reparatie kunt u op de gebruikelijke manier melden bij Patrimonium via Mijn Patrimonium of door te bellen naar (0318) 55 79 11.

Oplevering van de werkzaamheden

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, vindt er een oplevering plaats. De opzichter en uitvoerder lopen samen met u alle uitgevoerde werkzaamheden na. Onderdelen die niet naar tevredenheid zijn uitgevoerd zetten we op een lijst. Onderhoudsbedrijf elk® zorgt ervoor dat deze punten zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen twee weken netjes zijn afgewerkt. Daarna vragen wij u het proces verbaal van opleveren te ondertekenen. Heeft u voor extra bewonerskeuzes gekozen? Dan vragen wij u de geplaatste verbeteringen ook voor akkoord af te tekenen.



Wat is de planning tot de start?

De planning tot aan de start van de werkzaamheden ziet er als volgt uit:

Week 29 (19 – 23 juli) Week 33 (16 – 20 augustus) Week 34 (23 – 27 augustus)	Huisbezoeken en keuzes badkamer, keuken en toilet.
Week 29 t/m 34 (uiterlijk woensdag 27 augustus)	Opsturen of inleveren ingevulde en ondertekende akkoordverklaring uiterlijk 27 augustus . <i>Zodra 70% akkoord is behaald of wanneer alle stemmen zijn uitgebracht, ontvangt u een brief met de uitkomst.</i>
Week 44 (1 – 5 november)	Opruimdagen voor de bewoners van de Westersingel 61-91 II. We informeren u later over de exacte datum.
Week 46 (15 – 19 november)*	Start uitvoering eerste woningen Westersingel 61-91 II. <i>We informeren u ruim voor de start van de werkzaamheden over de dagplanning van uw woning.</i>

* Deze planning geldt alleen als minimaal 70% van de bewoners akkoord is met ons renovatievoorstel. In de tijd tussen de huisbezoeken en de start van het project liggen we niet stil, maar bereidt elk® het werk voor. Ook zitten er drie weken bouwvakantie in deze periode.



Hoe ziet het sociaal plan eruit?



In het sociaal plan hebben Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal en Patrimonium woonservice afspraken vastgelegd. Met deze afspraken willen wij de overlast en ongemakken van de werkzaamheden zo veel mogelijk voor u verzachten. Naast een financiële tegemoetkoming is er een pakket aan voorzieningen samengesteld dat de overlast kan beperken.

Ongemakkenvergoeding

De ongemakkenvergoeding is een bedrag dat u ontvangt van Patrimonium. Het bedrag is bedoeld om de overlast die u heeft goed te maken. U ontvangt een tegemoetkoming van € 300,00. In dit bedrag is ook meegenomen dat er tijdens de werkzaamheden, stroom wordt afgenomen voor elektrisch gereedschap of een kleine

beschadiging moet worden hersteld aan schilderwerk of behang. Voor de wijziging van de kozijnindeling in de voorgevel (woonkamer) ontvangt u een tegemoetkoming van € 125,00. We betalen de vergoeding in één keer uit aan de hoofdhuurder, binnen vier weken na oplevering van de werkzaamheden en na het ondertekenen van het proces verbaal van de definitieve oplevering.

Verblijf in een logeerwoning

Tijdens de werkzaamheden in uw woning, is er veel overlast en is uw woning (13 dagen) niet bewoonbaar. Wij bieden u daarom een verblijf aan in één van onze logeerwoningen. Deze woning is volledig ingericht. U hoeft alleen uw eigen beddengoed mee te nemen.

Gebruik rustwoning

Wilt u de overlast door de werkzaamheden in uw woongebouw even ontvluchten? Of heeft u behoefte aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren? Dan kunt u terecht in een rustwoning. In de rustwoning richten we een prettige woonkamer in waar u op uw gemak een kop koffie of thee kan drinken. Ook kunt u er gebruik maken van de badkamer en het toilet. In de woning zit een volwaardige keuken waar u mag koken als dat thuis even niet kan. In verband met het coronavirus maken we de rustwoning iedere ochtend schoon. Op de aftekenlijst in de woning ziet u precies door wie en wanneer de woning is schoongemaakt. Wilt u gebruik maken van de rustwoning? Bij bewonersbegeleider Manon Eltink en uitvoerder Dennis van Schadewijk van onderhoudsbedrijf elk® kunt u terecht voor de sleutel.

Opslagcontainer en opruimdagen

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren en beschadiging aan uw spullen te voorkomen vragen we u de werkruimtes zo leeg mogelijk te maken en uw inboedel op een andere plek in de woning op te slaan.

“Ik vond het prettig om tijdens het werk aan mijn huis tijdelijk in een logeerwoning te wonen. Je bent even weg van de rommel en de overlast. Ik voelde mij er op mijn gemak. Het is leuk ingericht en is van alle gemakken voorzien. Er zijn zelfs schoonmaakmiddelen. Eigenlijk gaat je gewone leven door. Een ideale oplossing. Plezierig en goed geregeld!”

*Annemijn,
bewoonster Thorbeckesingel*

Wij dekken deze spullen dan af. Ook stellen we opslagcontainers ter beschikking voor uw inboedel, wanneer er onvoldoende ruimte in huis is om deze op te slaan. Houdt u er rekening mee dat uw berging op zolder leeg moet zijn, omdat we deze afsluiten. Dit is voor veel bewoners meteen een goede reden om de spullen die niet meer nodig zijn weg te gooien. Daarom organiseren Patrimonium en elk® voor de start van de werkzaamheden opruimdagen.

Die dagen plaatsen we een grote afvalcontainer voor het woongebouw, waarin u de spullen kunt gooien die u niet meer gebruikt. De afvalcontainer is voor alle bewoners van de Westersingel 61 – 91 II. U krijgt bericht wanneer de opruimdagen plaatsvinden.

Voorzieningen om overlast te beperken

- Als het nodig is bieden we hulp aan bij het verzetten van apparatuur en meubels voor de start van de werkzaamheden. We bespreken dit tijdens het huisbezoek.
- Eventuele aanwezige hulpmiddelen zoals een handgreep of douchezitje demonteren we

en plaatsen we na de werkzaamheden weer terug, in overleg met u.

- Alle looppaden in uw woning dekken wij zorgvuldig af. Heeft u extra afdek materiaal nodig? Geeft u dit alstublieft aan bij het onderhoudsbedrijf.
- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af.
- We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd om de overlast voor u te beperken. Dit gebeurt altijd in overleg met u.
- Onze medewerkers ruimen aan het einde van de werkdag de werkplek(ken) op en zorgen dat deze bezemschoon zijn.

Oplossing voor persoonlijke problemen tijdens de verbouwing

Denkt u door deze verbouwing in de problemen te komen? Bijvoorbeeld als u om medische of andere redenen beslist niet in uw woning kan blijven. Bespreek dit dan met ons tijdens het huisbezoek aan uw woning. De gebiedsregisseur en de medewerkers van elk® zoeken dan samen met u naar een oplossing.

Wat verwachten we van u?

Om de uitvoering goed te laten verlopen is ook uw medewerking van belang.

Hoe komen wij uw huis binnen?

Als u in de logeerwoning verblijft, of bij familie of vrienden, dan maken wij graag afspraken met u over de huissleutel.

Opbergen en verwijderen van uw spullen

Zoals in het sociaal plan aangegeven, vragen wij u om een aantal spullen op te bergen en te verwijderen. Zo kunnen we de werkzaamheden vlot en zonder beschadigen laten verlopen.

Tijdens het huisbezoek nemen we precies met u door wat we van u vragen.

Ook bespreken we dan met u wanneer u alles moet hebben voorbereid.

- Voor het werken aan de ramen hebben we een vrije werkruimte nodig van minimaal één meter. Maak uw vensterbank daarom leeg en verwijder andere spullen die in de buurt staan.
- Verwijder jaloezieën, vitrage, overgordijnen en dergelijke.
- Vervangen we uw keuken? Maak de keukenkasten dan leeg, verwijder apparatuur (zoals koelkast en fornuis) en maak de keukenvloer vrij.
- Ruim uw badkamer en toilet leeg en verwijder zelf aangebrachte accessoires, zoals de toiletzitting, toiletpapierhouder, handdoekenrekje etc. Vergeet niet de lampen ook te verwijderen.

- Zorg dat de hal en de meterkast leeg zijn.
- Maak de balkons helemaal leeg.
- Berg kostbare en waardevolle spullen veilig op.
- Dek stofgevoelige apparatuur en meubels af met het afdekzeil dat u van elk® krijgt.
- Kunt u deze werkzaamheden niet zelf doen en heeft u geen familie of kennissen die u erbij kunnen helpen? Geef dit alstublieft aan tijdens het huisbezoek. We zoeken dan samen met u naar een oplossing.

Uw huisdieren

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om de overlast ook voor uw huisdier te beperken. Vaak is het beter om tijdelijk ergens anders onderdak voor uw huisdier te regelen. U kunt dit verder bespreken tijdens het huisbezoek.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die u zelf heeft geplaatst. Bijvoorbeeld betimmeringen, andere afwerkingen, rolluiken of zonwering. Hiervoor geldt:

- Wij houden zo veel mogelijk rekening met de originele afwerking en het schilderwerk in uw woning. Het kan voorkomen dat er schade ontstaat aan wanden, stucwerk, granol, behang of schilderwerk. Deze schade herstellen wij zo goed als mogelijk.
- Zijn er voorzieningen die u zelf heeft aangebracht die ervoor zorgen dat de werkzaamheden niet of nauwelijks kunnen worden uitgevoerd? Dan overlegt de uitvoerder met u of deze moeten worden verwijderd. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen ervan.
- Wij voeren geen onderhoudswerkzaamheden uit aan zelf aangebrachte voorzieningen.
- Uiteraard gelden de afspraken die Patrimonium met u heeft gemaakt toen u toestemming kreeg voor de zelf aangebrachte voorziening.

Schade op tijd melden

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 bij oplevering bij de uitvoerder van elk®. De uitvoerder stelt daarna zo spoedig mogelijk de schade vast en bespreekt verdere afhandeling met u.



Communicatie en contactpersonen

Bij het voorbereiden en uitvoeren van het plan komt veel kijken. Wij vinden een goede communicatie daarbij heel belangrijk. Belangrijke informatie ontvangt u altijd per brief van ons. Een kort overzicht van de communicatie die u kunt verwachten:

- Voorstel renovatie
(dit informatieboekje inclusief de bijlagen)
- Bezoek aan de modelwoning
- Uitslag behalen 70% deelname:
plan gaat wel of niet door
- Huisbezoeken
- Nieuwsbrieven werkzaamheden
- Website project:
www.hetfransegatvernieuwt.nl, deelplan Rand
- Bewonersbegeleiding uitvoering
- Dagplanning
- Startbrief met planning werkzaamheden
- Evaluatiemomenten

Huisbezoek

Elke woning en iedere bewoner is anders. Tijdens het huisbezoek loopt u samen met de uitvoerder en bewonersbegeleider van elk® door uw woning om de definitieve werkzaamheden vast te stellen. Daarnaast bespreken zij eventuele omstandigheden met u zoals vakanties, nachtdiensten of ziekte. Ook de bijbehorende overlast en voorzorgsmaatregelen nemen zij met u door. Tot slot bespreekt u met hen uw keuzes en de voorzieningen waarvan u gebruik wilt maken. Alle afspraken leggen zij vast in een 'opnamelijst'. U krijgt ook een exemplaar.

Nieuwsbrieven

Met nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van het project. U ontvangt de nieuwsbrieven in uw brievenbus. In de nieuwsbrieven delen we de laatste stand van zaken en belangrijke mededelingen met u. De eerste twee nieuwsbrieven heeft u al ontvangen.

Bewonersbegeleiding en spreekuren

Voor, tijdens en na de werkzaamheden is één bewonersbegeleider van elk® aanwezig. Voor dit project is dat Manon Eltink. Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Zo nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen. Daarvoor organiseert de bewonersbegeleider van elk® wekelijks een spreekuur. De exacte dag, tijd en plaats ontvangt u later van ons. Bewonersbegeleider Manon Eltink is dan aanwezig. Ook gebiedsregisseur Bernie Kater loopt af en toe even binnen om te horen of er nog vragen zijn. Natuurlijk mag u ook de uitvoerder van elk® aanspreken als u vragen heeft. Hij is dagelijks op het project aanwezig. Aan het begin van zijn werkdag, tijdens de lunchpauze en aan het einde van de werkdag vindt u hem in de schaftunit.

Dagplanning

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 in uw woning een dagplanning. In de dagplanning staat per dag overzichtelijk wat er gaat gebeuren, wie u over de vloer krijgt, wat de overlast is en hoe u zich daarop kunt voorbereiden.

Vragen of klachten?

Over de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden kunt u met klachten terecht bij de bewonersbegeleider van elk®. Zij stelt, samen met de uitvoerder, alles in het werk om uw klacht zo snel mogelijk te verhelpen. Het is belangrijk dat u uw klacht binnen 24 uur, liefst per mail, meldt. De klacht kan pas opgelost worden als deze bij ons bekend is.

Over andere zaken

Bent u het niet eens met de gang van zaken of bent u van mening dat u onjuist bent behandeld? Neem dan contact op met de gebiedsregisseur van Patrimonium.

Contactpersonen

Manon Eltink

Bewonersbegeleider elk®
manoneltink@elk.nl
t. 088 – 355 03 96



Dennis van Schadewijk

Uitvoerder elk®
dennisvanschadewijk@elk.nl
t. 06 – 12 43 33 39



Bernie Kater

Gebiedsregisseur
Patrimonium woonservice
b.kater@patrimonium.nl
t. 0318 – 55 79 58



Abdelilah Azzouzi

Projectoprichter
Patrimonium woonservice
a.azzouzi@patrimonium.nl
t. 0318 - 55 79 11





Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Colofon

Samenstelling informatieboekje:

Patrimonium en onderhoudsbedrijf elk®

Oplage: 60

Juli 2021

Dit informatieboekje is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van de tekst en de tekeningen kunt u geen rechten ontleen.