

## Verslag informatiebijeenkomsten dinsdag 30 januari 2024

### Voorstellen projectteam

#### Woonconcept

Carien Wever, projectleider sociaal  
Michel ten Hoeve, projectleider onderhoud  
Hans Veldman, projectmanager



#### SW

Annet Wortelboer, bewonersbegeleider  
Seine van den Berg, projectleider



In dit verslag kunt u per onderwerp teruglezen, welke werkzaamheden we uitvoeren, welke vragen zijn gesteld over deze werkzaamheden en wat de (voorlopige) planning van de werkzaamheden is.

De volgende onderwerpen komen aan bod:

- Werkzaamheden buitenkant van de flat;
- Verzwaringswerkzaamheden;
- Werkzaamheden in uw woning;
- Werkzaamheden 70% akkoord;
- Scootmobielruimte

### Werkzaamheden buitenkant van de flat

Aan de buitenkant van de flat voeren we de volgende werkzaamheden:

- Al het glas in alle woning wordt vervangen voor dubbel glas (HR++);
- Buitenschilderwerk van ramen, kozijnen en plafonds;
- Binnenschilderwerk ter plaatse van het nieuwe glas
- Er worden roosters aangebracht in de ramen van de keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer(s). De klepramen komen te vervallen;
- Tochtwering en valdorpels voor deuren
- Panelen worden geïsoleerd;
- Er worden spouwankers aangebracht in de kopgevels (dit zijn de gevels aan de zijkanten);
- De slechte plekken in de vloeren van de galerijen en balkons worden voorzien van een nieuw laag, dit noemen we coaten;
- In de bergingen brengen we led-verlichting aan, wordt de lichtschakelaar vervangen, het plafond geïsoleerd en de doorvoeringen brandwerend gemaakt;
- Het plafond in de centrale hal wordt geïsoleerd en vervangen voor een nieuw plafond.

### Planning

Deze werkzaamheden starten vanaf 5 maart 2024. Er wordt gestart op de 8<sup>e</sup> verdieping en de werkzaamheden duren ongeveer 6 weken per verdieping.

## Vragen en antwoorden

1. Wordt al het glas vervangen door dubbel glas?  
**Antwoord:** al het glas wordt vervangen door HR++, waar dit nog niet recent vervangen is.
2. Wat zijn spouwankers?  
**Antwoord:** De spouwankers zijn de bevestigingen van de buitenmuur met de binnenmuur. De werkzaamheden bestaan uit het boren van gaten in de muren en het aanbrengen van nieuwe ankers om dit extra te verstevigen.
3. Worden alle draairamen en klepramen vervangen?  
**Antwoord:** De draairamen worden vervangen door nieuwe draairamen. De klepramen worden vervangen door vast glas en in elk vertrek wordt één rooster boven het glas toegevoegd.
4. Wat gebeurt er met de trappenhuizen en de hal, worden die ook aangepakt?  
**Antwoord:** In het trappenhuis brengen we isolatiemateriaal aan. Verder voeren we geen werkzaamheden uit in het trappenhuis.
5. Garages krijgen ook isolatieplafond?  
**Antwoord:** Ja, in de garages, bergingen en hal worden de plafonds geïsoleerd.
6. Blijft in de schuurtjes 48 volt?  
**Antwoord:** In de bergingen blijft een lage spanning. Er wordt led verlichting aangebracht. De trekschakelaar wordt vervangen door een drukschakelaar.
7. Komt er een stopcontact in de schuur?  
**Antwoord:** Waar nu een goedgekeurd stopcontact zit, wordt dit teruggeplaatst. Als deze nu niet aanwezig is, wordt er geen nieuwe stopcontact aangebracht.
8. Wat zijn de asbesthoudende delen die worden verwijderd?  
**Antwoord:** Het kitwerk van het glas en sommige gevelpanelen bevatten asbest. Dit wordt tijdens de glas- en schilderwerkzaamheden vervangen.
9. We hebben begrepen dat de nieuwe ventilatieroosters tochten. Is daar al een oplossing voor?  
**Antwoord:** Zowel de binnen- als de buitenkant van het rooster wordt nu afgekit. Ook zijn de pennetjes vervangen door kleinere exemplaren, daardoor sluiten de roosters beter. Hiermee is het probleem opgelost.
10. Hoe zit het met de geluidsniveau van de ventilatieroosters?  
**Antwoord:** Het kan zijn dat er door de roosters sprake is van geluidsoverdracht omdat deze niet volledig afgesloten kunnen worden (staan altijd een heel klein beetje open). De nieuwe isolerende beglazing werkt wel beter isolerend voor zowel kou als voor geluid.
11. Waar beginnen ze in de flat met de werkzaamheden?  
**Antwoord:** Met de schilderwerkzaamheden wordt gestart aan de korte kant op de bovenste verdieping. Er wordt horizontaal gewerkt, dus per verdieping. We starten op de bovenste verdieping en gaan steeds een verdieping lager.
12. Waarom hangt er nu zo'n doek van SW. Hangt dit er de hele tijd?  
**Antwoord:** Dit zijn windreductiedoeken. Hierdoor is het aangenamer werken voor de werknemers van SW. Ook voor de bewoners kan het aangenamer zijn, als het glas wordt vervangen of als de ramen en deuren geopend moeten blijven na het verven om goed te drogen/uit te harden.
13. Komt er nog een opruimdag?  
**Antwoord:** Voordat we starten met de werkzaamheden in de bergingen organiseren we een opruimdag. Tijdens de opruimdag kunt u de bergingen opruimen en spullen afvoeren in de door ons neergezette container.
14. Krijgen we een complete planning van de werkzaamheden?  
**Antwoord:** U ontvangt van de SW voorafgaand aan de werkzaamheden een dagplanning.

15. Wanneer is nu de startdatum?

**Antwoord:** Het glas- en schilderwerk start in maart op de 8<sup>e</sup> verdieping. De bewoners van de 8<sup>e</sup> verdieping ontvangen binnenkort de dagplanning hiervoor. We houden u allemaal op de hoogte van de werkzaamheden door middel van nieuwsbrieven.

16. Hoe lang duren de werkzaamheden voor de flat?

**Antwoord:** Het is niet mogelijk om exact aan te geven hoe lang de totale werkzaamheden duren voor de hele flat. De werkzaamheden bestaan uit drie fasen en hierbij zijn wij ook afhankelijk zijn van externe partijen zoals Enexis. De drie fasen zijn:

- De schilder- en isolerende werkzaamheden van het glas en het gebouw
- De verzwaringswerkzaamheden
- De plaatsing van mechanische ventilatie, boiler en inductieplaat, verwijderen gasmeter en gasleidingen, brandwerende afdichting en eventuele keuken-, badkamer- en toiletvervanging.

17. Als ze met de ramen bezig gaan, moeten we dan spullen verplaatsen?

**Antwoord:** In de dagplanning staat vermeld wat van u wordt verwacht. De bewonersbegeleider van SW, Annet Wortelboer, komt ook nog bij u langs om te bespreken welke spullen tijdelijk aan de kant moeten. U kunt ook gebruik maken van verhuisdozen en afdekdekens die we voor u tijdelijk ter beschikking stellen.

18. Is een rooster voldoende afzuiging voor de badkamer?

**Antwoord:** De berekeningen laten zien dat het nieuw te plaatsen rooster in de badkamer in combinatie met de mechanische ventilatie voldoende afzuigt.

19. Worden alle kozijnen vervangen?

**Antwoord:** De kozijnen worden niet vervangen, alleen de draairamen worden vernieuwd. De nieuwe isolerende beglazing komt in de huidige kozijnen.

20. Zijn de buitenmuren op de kopse kant geïsoleerd?

**Antwoord:** De buitenmuren zijn geïsoleerd.

## Verzwaringswerkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden worden er een aantal elektrische apparaten toegevoegd aan uw woning (inductiekookplaat, boiler en mechanische ventilatie). Door de toevoeging van deze apparaten moeten de elektriciteitskabels worden vervangen. Dit noemen we verzwaring.

Eerst wordt er een nieuwe trafokast geplaatst naast de garageboxen tegenover het gebouw. Van hieruit worden nieuwe kabels richting de flat gebracht. Aan de achterzijde van de flat worden 2 flatkasten aangebracht.



Vervolgens starten de werkzaamheden in de woningen. Deze werkzaamheden worden per verticale streng uitgevoerd en duren ongeveer een werkweek. Voor de werkzaamheden in de woning moet er altijd iemand thuis zijn. Lukt dit niet dan plaatsen we een tijdelijke voordeur.



voorbeeld van een streng

De verzwaring in de A. van Ostadestraat is vorige week afgerond. Dit is zeer goed en voorspoedig verlopen. De overlast is door de bewoners als beperkt ervaren.

### Planning (voorlopig)

Voor de planning van deze werkzaamheden zijn we afhankelijk van de netleverancier Enexis. Voorlopig zijn de werkzaamheden gepland voor na de zomer, start waarschijnlijk in augustus/september.

### Vragen en antwoorden

1. Waarom moet ik aanwezig zijn tijdens de verzwaringswerkzaamheden?

**Antwoord:** Vanuit veiligheid en beleid van de uitvoerende partij is dit een vereiste. De optie is er om een tijdelijke tussendeur te plaatsen in de hal. U hoeft dan niet thuis te blijven, de werkzaamheden kunnen gewoon plaatsvinden bij uw meterkast.

### Werkzaamheden in uw woning

Bij de werkzaamheden in de woningen maken we onderscheid in twee soorten werkzaamheden:

- Werkzaamheden waar we 70% akkoord moeten hebben van de bewoners
- Vervanging badkamer, keuken en toilet

#### 70% akkoord

Voor de volgende werkzaamheden hebben we van 70% akkoord van de bewoners akkoord nodig:

- Plaatsen inductieplaat
- Aanbrengen mechanische ventilatie
- Aanpassing meterkast om elektrisch te kunnen koken
- Verwijderen gasmeter en gasleiding in de meterkast

Bij het renovatievoorstel, dat binnenkort volgt, zit een formulier waarop u kunt aangeven of u akkoord bent met de werkzaamheden of niet.



Let op: als 70% van de bewoners akkoord zijn, voeren we de werkzaamheden bij iedereen uit, dus ook bij de bewoners die tegen hebben gestemd.

#### Badkamer, keuken en/of toilet

Is uw badkamer, keuken en/of toilet ouder dan 20 jaar? Dan komen deze voor vervanging in aanmerking. Als bewoner kunt u hier zelf voor kiezen. Het is dus een keuze, geen verplichting. Aangezien we nu volop aan het werk in het gebouw, heeft het de voorkeur om deze werkzaamheden nu uit te voeren en niet op later tijdstip.

Elke woning wordt voorzien van een inductiekookplaat (indien nog niet aanwezig), vervangen we geisers voor boilers (indien nog niet geplaatst) en brengen we op een aantal plaatsen in de woning een brandwerende afdichting aan.

### Planning (voorlopig)

Deze werkzaamheden kunnen we pas opstarten wanneer de verzekering klaar is én wanneer vergelijkbare werkzaamheden zijn afgerond in de B van der Helststraat. Een voorlopige planning hiervoor is, dat we kunnen starten aan het eind van dit jaar (november 2024).

### Vragen en antwoorden

1. Hoe zit dat met de 70% regeling?

**Antwoord:** De werkzaamheden die hieronder vallen worden uitgevoerd als 70% van de bewoners van de F. Bolstraat 2-112 akkoord zijn. Als 70% of meer akkoord is, worden de werkzaamheden bij alle woningen uitgevoerd. De meeste werkzaamheden zoals het schilderwerk en het vervangen van het glas, maar ook de keuken, toilet en badkamerrenovatie vallen niet onder de 70%.

2. Hoe zit het met het geluid van de mechanische ventilatie?

**Antwoord:** Afhankelijk van de stand en van de eigen beleving kan het verschillen hoe dit wordt ervaren. Over het algemeen wordt er weinig geluid waargenomen. Alleen als de mechanische ventilatie op de hoogste stand staat, is er voor de duur van die stand meer geluid.

3. Mag ik ook een kleinere boiler kiezen?

**Antwoord:** Voor de woningen met drie slaapkamers geldt dat u kunt kiezen uit een 100 of 80 liter boiler. De gedeelde woningen (met 1 slaapkamer) kunnen kiezen uit een 80 of 60 liter boiler.

4. Krijg ik ook nieuwe kastjes bij de 'bar'?

**Antwoord:** Als uw keuken in aanmerking komt voor vervanging worden ook de kastjes en het blad van de 'bar' vervangen. De glazen schuifpanelen komen dan te vervallen en hier komt een dicht paneel voor terug.

5. Hoe zit dat als ik niet in aanmerking voor een nieuwe keuken?

**Antwoord:** Keukens die 20 jaar of ouder zijn komen in aanmerking voor vervanging. Als uw keuken niet in aanmerking komt, kunt u afhankelijk van de duur ervoor kiezen uw keuken eerder te laten vervangen. Hier zijn kosten aan verbonden.

Ook als uw keuken niet in aanmerking komt, ontvangt u een inductiekookplaat. Er wordt dan gekeken of deze met een verlengstuk van uw aanrechtblad gemonteerd kan worden of dat u een volledig nieuw keukenblad krijgt.

6. Hoe zit dat als ik al een nieuwe boiler heb en ik wil wel een nieuwe keuken. Kan dat?

**Antwoord:** U komt in aanmerking voor een nieuwe keuken als uw keuken 20 jaar of ouder is, ook al heeft u inmiddels een nieuwe boiler en/of een inductiekookplaat.

7. Is het mogelijk om de keuken aan te passen naar wens?

**Antwoord:** Aanpassingen zijn mogelijk. Hier zijn extra kosten aan verbonden.

8. Kan ik ook een afzuigkap krijgen?

**Antwoord:** Het is mogelijk om een motorloze afzuigkap te plaatsen tegen bijbetaling.

9. Komt er een nieuwe vloer in de douche? Blijft het leidingwerk zo, omdat er sprake is van veelvuldige verstoppingen.

**Antwoord:** We horen graag welke adressen hier last van ondervinden en we vragen bij HomeTeam de klachtenhistorie op. Als blijkt dat er structureel problemen zijn, dan moeten

we dit verder onderzoeken en kijken we of we het kunnen meenemen tijdens de werkzaamheden.

10. Ik heb nu een inductiefornuis. Wordt hier rekening mee gehouden?

**Antwoord:** Tijdens de technische opname wordt gekeken met u naar een passende oplossing.

11. Kan ik de huidige pannen blijven gebruiken?

**Antwoord:** Pannen die magnetisch zijn en (enigszins) platte bodem hebben, zijn geschikt voor inductie. Wordt uw kookplaat vervangen, dan ontvangt u van ons een cadeaubon van € 70 om eventueel nieuwe pannen aan te schaffen.

12. Krijg ik het keukenblad straks van muur tot muur?

**Antwoord:** Als uw keuken wordt vervangen, wordt de keuken uitgebreid met een extra kastje en laatje en is het nieuwe blad van muur tot muur.

13. Passen in de keuken alle soorten boilers?

**Antwoord:** De verschillende maten boilers van 100, 80 en voor de gedeelde woningen eventueel 60 liter, passen allemaal in de keuken. Houdt u wel rekening dat de boiler iets uitsteekt.

14. Past de boiler niet boven de wasmachine en droger als deze boven elkaar staan?

**Antwoord:** Helaas is niet mogelijk om de boiler te plaatsen in de badkamer als er een wasmachine en droger boven elkaar staan. Er blijft onvoldoende ruimte over om een boiler te plaatsen.

15. Hoe lang kan ik douchen met de 100 liter boiler?

**Antwoord:** De verwachting is dat u minimaal 30 minuten aanéén kunt douchen.

21. Ik heb het altijd zo koud in de badkamer wat valt er aan te doen?

**Antwoord:** Door de isolatie van het gevelpaneel en het nieuwe dubbele glas is de verwachting dat dit al verbetering oplevert. Wilt u een extra radiator in de badkamer dan is dit mogelijk tegen huurverhoging.

22. Ontvang ik voor de meterkast een nieuwe groepindeling ?

**Antwoord:** U ontvangt een nieuwe kaart met de groepindeling.

23. Als ik al elektrisch kook en mijn gasmeter is al vervangen, moet er dan nog wat gebeuren?

**Antwoord:** Wat altijd moet gebeuren zijn de volgende werkzaamheden: vervangen van de meterkast, brandwerende afdichting en plaatsen van de mechanische ventilatie. De eventuele overige werkzaamheden worden per adres bekeken en met u afgestemd.

24. Kan ik wel een inductiekookplaat krijgen als ik de oude keuken wil houden?

**Antwoord:** U krijgt een nieuwe inductiekookplaat ook als u geen nieuwe keuken krijgt.

25. Destijds kon ik niet kiezen om mijn boiler in de badkamer of in de keuken te plaatsen. Kan hij alsnog worden verplaatst?

**Antwoord:** Het was eerder niet mogelijk om de boiler op andere plaats te hangen dan de originele plek van de geiser. Gelukkig zijn er nu door de renovatie van keuken en/of badkamer meer mogelijkheden. Tijdens de technische opname wordt met u bekeken wat dat voor u betekent.

26. Wordt er wat gedaan aan het geluid/lawaai van de afvoeren douche?

**Antwoord:** Dit is geen onderdeel van de werkzaamheden. Het is belangrijk dat u individuele klachten bij HomeTeam meldt. Als er aanleiding is kijken we of we het kunnen meenemen tijdens de werkzaamheden.

27. Waarom kon ik 3 jaar geleden niet een vrijhangend toilet geplaatst worden en nu wel?

**Antwoord:** In de loop der tijd veranderen er zaken en zijn er nieuwe technieken. In dit geval maakt het dat het nu mogelijk is om tegen huurverhoging een vrijstaand toilet te plaatsen als uw toilet in aanmerking komt voor vervanging.

28. Welke boiler is het beste om te kiezen?

**Antwoord:** Hoe meer liters, hoe langer u aansluitend gebruik kunt maken van warm water. Afhankelijk van uw huishouden en gebruik kunt u kijken wat voor u het meest geschikt is.

29. Mag ik zelf keukenkleur en tegeltjes uitzoeken?

**Antwoord:** Voor de keuken kunt u zelf uit een aantal de frontjes en bladen kiezen. Voor het toilet en badkamer kunt u uit vieren kleurenpakketten kiezen. Deze opties zijn in de modelwoning tentoongesteld.

30. De stopcontacten in de woning zijn zeer beperkt. Wordt daar wat aan gedaan?

**Antwoord:** Er worden geen nieuwe wandcontactdozen in de woonkamer geplaatst. In de keuken komen er wel extra contactpunten boven het werkblad. Als u extra punten wenst kunt u kijken tijdens de technische opname of er mogelijkheden zijn tegen eventueel huurverhoging of bijbetaling.

31. Wat ik zelf heb aangepast aan elektra wordt dat ook weer origineel teruggeplaatst tijdens de werkzaamheden?

**Antwoord:** In principe verandert Woonconcept niets aan de zelf aangebrachte voorzieningen. Tijdens de technische opname wordt samen met u gekeken wat wel of niet wordt uitgevoerd.

32. Hoe kom je erachter of je badkamer of keuken in aanmerking komt?

**Antwoord:** We kijken in onze administratie en bij u thuis om te beoordelen of uw keuken, toilet of badkamer voldoet aan de leeftijdsseis.

33. Krijg ik nu ook door de nieuwe mechanische ventilatie minder last van de (kook)luchtjes van de burens?

**Antwoord:** Omdat de afzuiging straks individueel is geschakeld, heeft u geen last van elkaars (kook)luchten.

34. Hoelang duren de werkzaamheden in de woning?

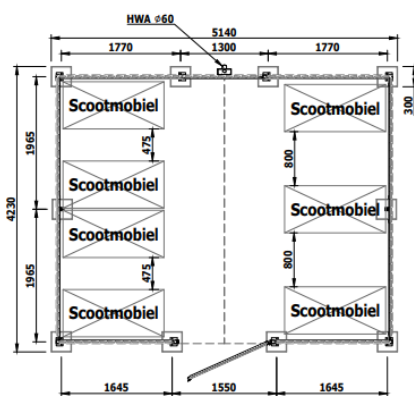
**Antwoord:** Als de badkamer, (en eventueel de keuken en/of toilet) wordt vervangen dan duren de werkzaamheden 3 weken. Als alleen een keuken en eventueel het toilet wordt uitgevoerd duurt dit 2 weken.

35. Moet ik na de werkzaamheden zelf de woning schoonmaken?

**Antwoord:** De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het is helaas niet mogelijk om de werkzaamheden uit te voeren zonder dat er (bouw)stof bij komt. Nadat de werkzaamheden hebben plaatsgevonden is het belangrijk dat u de woning zelf goed schoonmaakt.

## Scootmobielstalling

Om de brandveiligheid in het gebouw te verhogen, gaan we scootmobielstalling plaatsen buiten het gebouw. De beoogde opstelling is voor het gebouw, voor de entree.



Voorbeelden van een scootmobielruimte

## Planning

Hiervoor is nog geen planning bekend.

## Vragen en antwoorden

1. Komt de scootmobielstalling aan de voor- en achterkant?

**Antwoord:** De verwachting is dat de nieuwe stalling aan de voorzijde in de buurt van de centrale toegang wordt geplaatst.

2. Hoe zit dat met de mensen die niet verder kunnen lopen als de scootmobielen niet meer in de flats kunnen?

**Antwoord:** Dit betreft maatwerk en we komen graag met u in contact om te kijken wat dit voor u betekent.

3. Heb ik nog uitzicht als de scootmobielstalling er komt.

**Antwoord:** De verwachting is dat u over de stalling heen kunt kijken. Ook onderzoeken wij de mogelijkheden van een 'groen' dak voor een prettig uitzicht.

4. Hoe zit het met de brandveiligheid van de papiercontainers?

**Antwoord:** De locatie van de papiercontainers wordt gelijktijdig meegenomen met de uitvoering van de scootmobielstalling.

## Wat te verwachten komende periode?

We nodigen u uit voor een kijkmoment in de modelwoning. De uitnodiging vindt u in de nieuwsbrief die bij dit document hoort.

Vervolgens ontvangt u het renovatievoorstel met daarbij een formulier om akkoord te gaan met de werkzaamheden.

Verder gaan wij u de komende tijd informeren met nieuwsbrieven.

Heeft u nog vragen dan bent u van harte welkom aan de B. vd Helststraat 2a. Wij zijn elke maandag tussen 09.00 en 11.00 uur en donderdag tussen 15.00 en 16.00 uur aanwezig.



## Vragen en antwoorden

1. Waar is de spreekruimte?

**Antwoord:** De spreekruimte is aan de linkerzijde van de garages aan de B. van der Helststraat 2-112.