

Verbeterplan

34 woningen Spijkerstraat e.o. in Arnhem

- Boekhorstenstraat 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67, 69 en 62, 64
- Het Nieuwe Land 3, 5, 9, 11
- Het Oude Land 7, 13, 17
- Riethorsterstaat 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17
- 1 ste Spijkerdwarstraat 25, 29, 31, 33, 35, 37 (schuine daken)
- 2 de Spijkerdwarstraat 22, 24, 26, 28 (schuine daken)

In opdracht van:



en in samenwerking met:





Inleiding

Volkshuisvesting vindt het belangrijk dat u comfortabel en betaalbaar kunt wonen in een fijne, veilige woning die ook gezond voor u is. Daarom willen we uw woning verbeteren. We voeren noodzakelijk onderhoud uit en zorgen er ook voor dat u met minder energie de woning warm kunt houden. Dat is goed voor het milieu én goed voor uw portemonnee! Wij zijn Lenferink Vastgoedonderhoud. Wij hebben opdracht gekregen van Volkshuisvesting om uw woning te onderhouden en te verbeteren.

In dit boekje staat belangrijke informatie. Lees het boekje goed door. Heeft u een vraag of is het niet duidelijk? Bewonersconsulent Marlinda Molenaar staat voor u klaar.

Kunt u dit boekje niet goed lezen? Vraag dan hulp aan uw burens of familie. Is reading this booklet difficult for you? Please ask neighbors or family for help. We can also assist you.

Heeft u een bewindvoerder? Bespreek dan deze informatie en toegevoegde akkoordverklaring met hem of haar.

Ondanks de zorgvuldige samenstelling kunt u aan de inhoud van dit boekje geen rechten ontleen.
Zwolle, maart 2024

Inhoudsopgave

Contactgegevens | van de betrokkenen in dit project

De werkzaamheden | dit gaan we doen

Planning | wanneer doen we wat

Belangrijk informatie | wat u nog meer moet weten

En tenslotte... | de laatste puntjes

Uw toestemming

Contactgegevens

De werktijden van Lenferink zijn van 7.30 tot 16.00 uur. Binnen die tijden zijn we ook bereikbaar. Ons kantoor is bereikbaar van 8.00 tot 17.00 uur en, in geval van calamiteiten, 24 uur per dag. Belt u na 17.00 uur? Dan krijgt u instructies hoe u onze storingsdienst kunt bellen via 038 465 14 55.



Marlinda Molenaar

Telefoon: 06 23 60 47 84
E-mail: m.molenaar@lenferink.com

Marlinda is bewonersconsulent en zorgt ervoor dat u informatie ontvangt over de werkzaamheden. Zij is ook uw eerste aanspreekpunt. Heeft u (technische) vragen, neem dan contact met haar op. Marlinda zult u tijdens de werkzaamheden ook regelmatig zien.



Harm te Winkel

E-mail: h.tewinkel@lenferink.com

Harm is uitvoerder en stuurt het team aan dat de werkzaamheden uitvoert. Hij is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dagelijks in de wijk te vinden.

Lenferink Vastgoedonderhoud

038 465 14 55
lenferink-zwolle@lenferink.com
www.lenferink.com

Vanuit Volkshuisvesting zijn de volgende personen betrokken bij dit project. Heeft u vragen voor Volkshuisvesting? Neem gerust contact met een van hen op.



Maike Pastoors

Telefoon: 026 371 23 05
E-mail: m.pastoors@volkshuisvesting.nl

Maike is projectconsulent en aanspreekpunt voor u in dit project vanuit Volkshuisvesting.



Gerard Knevel

Telefoon: 026 371 28 36
E-mail: g.knevel@volkshuisvesting.nl

Gerard is als projectopzichter vanuit Volkshuisvesting betrokken bij dit project.

Volkshuisvesting

026 371 27 12
info@volkshuisvesting.nl
www.volkshuisvesting.nl

De werkzaamheden

We knappen uw woning op en zorgen dat uw huis duurzamer wordt. We zorgen voor goede isolatie en ventilatie, want dat is belangrijk om prettig en gezond te wonen. De werkzaamheden zijn verdeeld in onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingswerkzaamheden. De verduurzamingswerkzaamheden herkent u aan de volgende pictogram: 

Werkzaamheden buiten

 **Dakisolatie** | het dak wordt geïsoleerd. Dit doen we vanaf de buitenkant. Na het isoleren wordt er nieuwe dakbedekking geplaatst.

Asbestsanering | De woningen met een schuin dak hebben nu asbesthoudende golfplaten op het dak liggen. Deze worden eerst op een veilige manier verwijderd. Dat heet asbest saneren.

 **Spouwisolatie** | We isoleren de spouw. Het kan zijn dat er bij uw woning al spouwisolatie zit. Dan vullen we de spouw bij totdat deze weer vol zit.

Gevelherstel | Wij herstellen de gevels daar waar nodig. Dit kunnen scheuren in de gevel zijn, maar ook het opnieuw vullen van voegen.

Gevelgroen | Op de gevels, voor- en zijgevels plaatsen wij zogenaamd gevelgroen. Dat zijn planten die geschikt zijn om tegen gevels op te groeien.

Dakgoten | De dakgoten en hemelwaterafvoeren (regenpijpen) worden vervangen.

Schilderen | Van de hele woning schilderen we het houtwerk aan de buitenkant. Denk hierbij aan kozijnen, ramen en deuren, maar ook de rabatdelen aan de gevel. Zijn kozijnen slecht? Dan herstellen we dit van tevoren.

Werkzaamheden binnen



Glas vervanging | Al het vaste glas vervangen we voor goed isolerend HR++ glas.



Draairamen | De hardglazen klepramen worden vervangen door geïsoleerde hardglazen klepramen. De houten klepluiken blijven zitten. Hang- en sluitwerk van de ramen wordt gecontroleerd en hersteld waar nodig. Daar waar nodig worden de draairamen vervangen.

Achterdeur | De achterdeur wordt indien nodig vervangen. Hang- en sluitwerk wordt gecontroleerd en hersteld waar nodig.



Vervangen vloerluik | Het bestaande luik naar de kruipruimte wordt vervangen door een nieuw, geïsoleerd luik.



Mechanische ventilatie | Bij isoleren hoort ook ventileren. Daarom worden alle woningen voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem (mv). Er komt een afzuigventiel in de keuken, badkamer en toilet. Het systeem wordt opgehangen in de kast op de overloop of, indien aanwezig, op de zolder. De buizen van de mv worden netjes weggewerkt achter een koof.



Aanbrengen ventilatieroosters | De mechanische ventilatie werkt alleen als er ook frisse lucht in de woning kan komen. Daarom worden er in het nieuwe glas ventilatieroosters geplaatst. Die roosters zorgen voor verse lucht in de woning. U kunt de roosters zelf bedienen.

Aanpassing meterkast | Indien nodig passen we de meterkast aan zodat deze voorbereid is op elektrisch koken en op zonnepanelen.

Schilderen | De koven om de buizen van de mv worden geschilderd in een witte kleur. Wanneer er nieuwe ramen en/of een achterdeur geplaatst worden, worden deze ook ons geschilderd. Dit doen we in een passende kleur, in overleg met u.

Vervangen keuken, badkamer, toilet | De technische opname en leeftijd bepaalt of we uw keuken, badkamer, toilet of een combinatie hiervan vervangen. In dat geval vindt u bij deze brochure extra informatie over die vervanging. Bent u nog tevreden met hoe het is? U bent niet verplicht om dit te vervangen.



Zonnepanelen | Om uw woning nog energiezuiniger te maken, is het mogelijk om zonnepanelen te installeren. Volkshuisvesting heeft hiervoor afspraken met de firma Lens. U kiest zelf of u gebruik maakt van het aanbod voor zonnepanelen.

Bij de werkzaamheden aan het dak zorgt Lenferink ervoor dat alle voorbereidingen er zijn om de zonnepanelen te kunnen plaatsen en aan te sluiten. Het aanbrengen en aansluiten van de zonnepanelen zal de firma Lens doen. Dit zal wel tijdens de werkzaamheden zijn. Voor het gebruik betaalt u per maand een gebruikersvergoeding en tekent u een gebruikersovereenkomst.

Gebruikersovereenkomst | Via Lens krijgt u een aanbod om zonnepanelen op uw woning te plaatsen. Bij dit boekje zit een formulier waarop u kunt aangeven of u interesse heeft. Later tekent u hier een gebruikersovereenkomst voor.

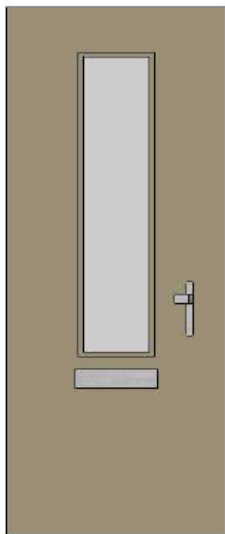


Jouw zonpartner voor duurzame impact

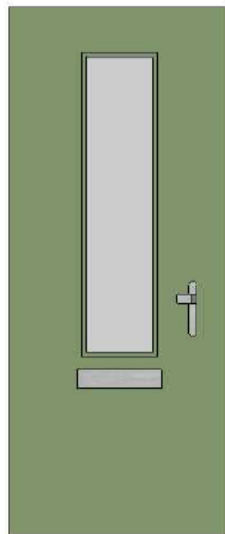
Kleurwijziging

Als de werkzaamheden klaar zijn is uw woning klaar voor de toekomst. De groene gevelbekleding zorgt al voor een andere uitstraling van uw woning. Maar daar blijft het niet bij. De voordeur, achterdeur en het houtwerk op de gevel (rabatdelen) krijgen een nieuwe kleur. Een frisse kleur, passend bij de nieuwe uitstraling van uw woning.

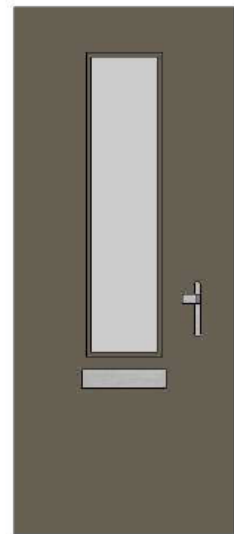
De rabatdelen worden geschilderd in een witte kleur, RAL 9010. Welke kleur de buitenkant van uw voordeur en achterdeur wordt, mag u aangeven. U mag kiezen uit de volgende drie kleuren. Deze keuze hoeft u pas aan te geven bij Marlinda tijdens de sociale opname, ook wel het huisbezoek.



RAL 7002
Olijfgrijs



RAL 6011
Resedagroen



RAL 7013
Bruingrijs

Planning en huisbezoek

Voordat we starten spreken we een aantal praktische zaken met u af. Wanneer we beginnen, hoe lang we bezig zijn, maar ook wie u kunt verwachten. We starten in **juni 2024** en hopen de werkzaamheden in het najaar af te ronden.

Planning | Voor de start van de werkzaamheden ontvangt u van ons een grove planning. Uiterlijk drie weken voordat uw woning aan de beurt is, ontvangt u van ons een persoonlijke planning. In deze planning kunt u zien wanneer we bij uw woning aan het werk gaan.

Per woning/blok bouwen we een steiger. Deze zal er iets langer staan dan de werkzaamheden duren aan uw woning.

Bouwstromen | De werkzaamheden zijn in verschillende bouwstromen verdeeld. Dit betekent dat wij, met tussenpozen, en op verschillende momenten bij u aan het werk zijn.

Bouwstroom 1, start vanaf **juni 2024**: binnen werkzaamheden, ook de vervanging van keuken, badkamer en toilet;

Bouwstroom 2, start vanaf **augustus 2024**: buiten werkzaamheden.

Sociale opname (huisbezoek) | Ruim voordat we bij beginnen komen we langs. In een persoonlijk gesprek leggen we alles nog een keer uit. Ook kunt u al uw vragen stellen. We bespreken uw persoonlijke situatie, bijvoorbeeld of u huisdieren heeft, maar ook of u thuis kunt zijn tijdens de werkzaamheden. Samen maken we een ronde door de woning en bespreken we wat er welke spullen weg moeten voor de werkzaamheden. Marlinda maakt op tijd een afspraak met u voor dit huisbezoek. Mogelijk haakt Maike van Volkshuisvesting ook aan. De huisbezoeken worden ingepland vanaf **eind april 2024**.

Wat u nog meer moet weten...

Goed om te weten is dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven wonen.

Overlast | U kunt enige hinder ervaren tijdens de werkzaamheden, er is meer drukte in de straat en soms kan er sprake zijn van geluidsoverlast. Ook zult u tijdens de werkzaamheden minder privacy hebben doordat er verschillende vaklieden bij u thuis komen.

Afdekken | Om schade te voorkomen dekken we looproutes en werkplekken af met afdekfolie. Wilt u zelf extra afdekken? Er is afdekfolie beschikbaar bij de uitvoerder. Aan het einde van de dag worden alle ruimtes waar gewerkt is bezemschoon gemaakt.

Bouwplaats | Op een centrale plek in de wijk maken wij een bouwplaats. Hier staat onze bouwkeet en opslag.



Wat vragen we van u?

Ruimte maken | Wij hebben ruimte nodig om ons werk goed te kunnen doen. Daarom moet alles aan de kant wat in de weg kan staan. Tijdens het huisbezoek laten we u weten waar we precies ruimte nodig hebben.

Opruimen | Het maken van ruimte is een mooi moment om te kijken of u spullen nog echt wilt bewaren. Om het opruimen makkelijker te maken, organiseren we een opruimactie voor u als bewoners. Er komt een grote container in de wijk waar u al uw afval in mag gooien. Waar nodig helpen we u een handje. U ontvangt van ons een uitnodiging voor de opruimmiddag.

Verwijderen van rolluiken, zonwering en aanbouwen (ZAV) | Heeft uw woning een rolluik, zonwering, aanbouw of andere zelf aangebrachte voorziening (ZAV)? Deze onderdelen zijn uw eigendom en u bent zelf verantwoordelijk om deze weg te halen. Voor de werkzaamheden aan de buitenkant is het mogelijk dat u dit moet verwijderen. Tijdens het huisbezoek vertellen wij u precies wat er tijdelijk weg moet. Meer informatie over zelf uitgevoerde aanpassingen kunt u lezen op de website van Volkshuisvesting: www.volkshuisvesting.nl/ik-huur/onderhoud



Thuis zijn | Tijdens de werkzaamheden moeten we bij u binnen zijn. We vragen u om op die dagen thuis te zijn. Lukt dat niet? Overleg dan met ons of u een huissleutel wilt afgeven of dat u iemand anders regelt voor de toegang tot uw woning.

Gebruik water en stroom | Voor sommige werkzaamheden aan uw woning is elektra of water nodig. De vaklieden zullen dit in overleg met u uit uw woning gebruiken. U ontvangt hier geen aparte vergoeding voor. In principe heeft u gewoon elektra, gas en water. Overdag kan dit tijdelijk onderbroken worden door de werkzaamheden. Buiten werktijd is er elektriciteit, gas en water.

Tijdens de werkzaamheden | Dragen onze medewerkers herkenbare werkkleding en kunnen zich aan u legitimeren. Vanwege de veiligheid houden de vaklui altijd hun schoenen aan in huis. De vaklieden roken niet in uw woning en maken geen gebruik van uw toilet.

Rustwoning | Er is geen rustwoning aanwezig. Wel heeft Lenferink straks een ThuisTeam keet in de wijk staan. Hier kunt u zich terugtrekken als u even uit de werkzaamheden wilt ontsnappen. Deze ThuisTeamkeet is niet bedoeld om 's nachts te verblijven. Lenferink inventariseert wie hiervan gebruik wenst te maken. Deze plek is sfeervol ingericht zodat huurders zich comfortabel en thuis voelen. Ook is hier Wifi aanwezig.



Het kan ook zijn dat u tijdens de renovatie om medische redenen niet thuis kan blijven wonen. Neem in dat geval tijdig contact met ons op. Dan zoeken we samen naar een passende oplossing.

En tenslotte...

We vragen het een en ander van u. Maar wij bieden u ook iets. Niet alleen een zuiniger woning met meer comfort maar ook praktische hulp.

Hulp nodig? | Wat als u zelf de gordijnen er niet af kunt halen of de zolder niet vrij kunt maken? Dan kunnen we u helpen. Marlinda komt ruim voor de werkzaamheden bij u langs en overlegt met u welke hulp we kunnen bieden.

Als de werkzaamheden teveel invloed hebben op uw persoonlijke situatie of gezondheid, dan overleggen we wat de mogelijkheden zijn om (tijdelijk) uit huis te gaan. Aanwezige zorgvoorzieningen (WMO) zoals beugels of een douchestoel worden teruggeplaatst.

Vergoeding | Volkshuisvesting heeft samen met de huurdersvereniging een overlastvergoeding vastgesteld. Deze bedraagt **€ 250,-** en wordt uitbetaald na de oplevering van uw woning. Indien er (huur-) achterstand aanwezig is wordt dat eerst verrekend. De vergoeding is bestemd als tegemoetkoming in onkosten zoals bijvoorbeeld nieuwe gordijnen, kleine beschadigingen en kleine aanpassingen na de werkzaamheden. Ook de kosten van gebruik elektra en water door de aannemer zijn hierbij inbegrepen.

Huurverhoging | Voor deze werkzaamheden wordt **GEEN** huurverhoging gerekend. De jaarlijkse huurverhoging gaat wel gewoon door. Voor aanvullende keuzepakketten wordt een eenmalige betaling of een maandelijkse gebruikersvergoeding (bedrag in de servicekosten) gevraagd, zoals voor de zonnepanelen.

Schade of een klacht | We proberen schade aan uw spullen te voorkomen. Toch kan dit een keer gebeuren. Meldt dit binnen 24 uur bij Marlinda. Zij overlegt met u over de afhandeling. Heeft u een klacht? Meldt dit bij haar.

Na afloop | Wanneer we klaar zijn, dan levert de uitvoerder samen met u de woning op. Als laatste komt Marlinda langs. Om van u te horen hoe u het ervaren heeft, of alles in orde is en om u te bedanken voor uw medewerking

Uw toestemming

Wij hopen dat u enthousiast bent over de plannen, want de verbeteringen gaan alleen door als 70% van de bewoners instemt met het voorstel. Dat is wettelijk zo geregeld. Daarom vragen wij u de akkoordverklaring in te vullen. Bij dit boekje hebben we een formulier gevoegd. Hierop geeft u aan of u wel of niet akkoord gaat met de plannen.

De 70% toestemming is alleen nodig bij de werkzaamheden die een verbetering zijn.

Deze werkzaamheden zijn in dit boekje aangegeven met .

Akkoordverklaring verbeterplan | wij vragen u om een keus te maken. Op de akkoordverklaring geeft u aan of u akkoord bent of niet met het verbeterplan. Vergeet niet uw handtekening te zetten. De akkoordverklaring ontvangen wij graag voor **18 april 2024** retour.

Gaat u niet akkoord? | Dan horen we graag waarom niet. Wilt u uw reden aangeven op de akkoordverklaring?

Het is belangrijk dat u de ingevulde akkoordverklaring inlevert. Verklaringen die niet worden ingeleverd, tellen namelijk mee als 'niet akkoord'. De akkoordverklaring ontvangen wij graag voor **18 april 2024** retour.

Wilt u bezwaar maken? | In de week van **22 april 2024** krijgt u een brief met de uitslag van de 'stemming' over het projectvoorstel. Gaat het plan door, maar heeft u geen akkoord gegeven of niet gestemd? Dan heeft u vanaf dat moment 8 weken de tijd om bezwaar te maken bij de rechter. De rechter beoordeelt dan of het projectvoorstel 'redelijk' is.

Als de rechter het projectvoorstel niet redelijk vindt, dan voeren wij de werkzaamheden niet bij u uit. Als de rechter het projectvoorstel wel redelijk vindt, dan bent u verplicht om mee te werken. Bewoners die niet binnen deze 8 weken bezwaar maken bij de rechter, accepteren automatisch het projectvoorstel. Ook dan is uw medewerking verplicht.

Belangrijke data

Volkshuisvesting wil dus uw woning verbeteren en onderhouden.

De verbeterwerkzaamheden  mogen uitgevoerd worden als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft.

Belangrijke data

Informatiebijeenkomst	Woensdag 3 april 2024
Uiterlijke inleverdatum akkoordverklaring	Donderdag 18 april 2024
Sociale opnames (huisbezoek)	Vanaf eind april 2024 , er wordt een persoonlijke afspraak met u gemaakt.
Start bouwstroom binnen	Vanaf juni 2024
Start bouwstroom buiten	Vanaf augustus 2024

Wij zien u graag op de informatiebijeenkomst en hopen er samen een mooi project van te maken!