



Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Onderhoud en renovatie Thorbeckesingel 61 - 108 Veenendaal

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.

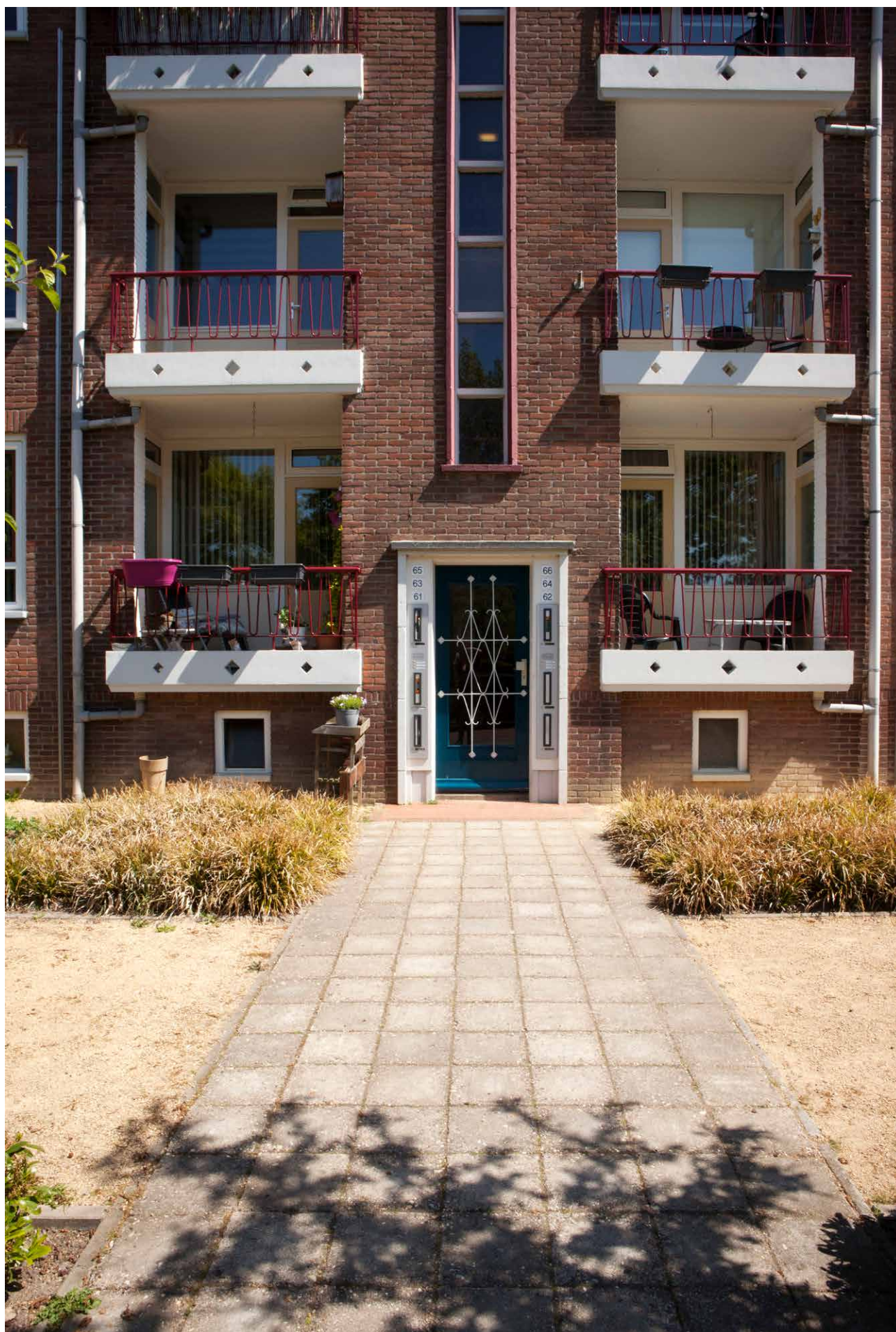
In dit boekje leest u welke werkzaamheden wij willen uitvoeren, waarom en wanneer. Ook vindt u informatie over de keuzemogelijkheden die u heeft, welke overlast u kan verwachten en wat het uiteindelijke resultaat is.

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 Thorbeckesingel 61-108 in Veenendaal:

Thorbeckesingel 61, 62, 63, 64, 65 en 66
Thorbeckesingel 67, 68, 69, 70, 71 en 72
Thorbeckesingel 73, 74, 75, 76, 77 en 78
Thorbeckesingel 79, 80, 81, 82, 83 en 84
Thorbeckesingel 85, 86, 87, 88, 89 en 90
Thorbeckesingel 91, 92, 93, 94, 95 en 96
Thorbeckesingel 97, 98, 99, 100, 101 en 102
Thorbeckesingel 103, 104, 105, 106, 107 en 108





Inhoudsopgave

1. Waarom verbeteren we uw woning?	6	Te verwachten overlast	15
2. Wat gaan we doen?	6	Werktijden en vakanties	16
Onderhoud aan uw woning	6	Wij zijn bij u te gast	16
Renovatie en verduurzamen van uw woning	7	Legitimatie vaklieden	16
Isoleren van de dakrand	7	Veiligheid en werken tijdens corona	16
Isoleren van het plafond van de bergingen	7	Reparatieverzoeken	16
Isoleren van de entree en de portieken	7	Oplevering van de werkzaamheden	16
Isoleren van de vloer en plafond balkon	9	7. Wat is de planning tot de start?	18
Vervangen voordeuren	9	8. Hoe ziet het sociaal plan eruit?	19
Isoleren aftimmeringen en aanbrengen geïsoleerde vensterbanken	9	Ongemakkenvergoeding	19
Vervangen van de kozijnen in de voorgevel	9	Tijdelijke voorzieningen	19
Mechanische ventilatie	9	Rustwoningen	19
Vervangen kookgas door elektra	9	Als u niet thuis kan blijven	19
Andere plattegrond: badkamer, keuken en toilet	9	Opslagcontainer en opruimdagen	19
3. Uw akkoord is nodig	13	9. Wat verwachten we van u?	20
Hoe geeft u wel of geen akkoord?	13	Altijd iemand thuis	20
Wanneer gaat de renovatie door?	13	Opbergen en verwijderen van uw spullen	20
Bezwaar maken als u nee of niet gestemd hebt	13	Voorzieningen om overlast te beperken	20
4. Wat zijn de financiële gevolgen?	14	Oplossing voor persoonlijke problemen tijdens de verbouwing	20
Huurverhoging	14	Uw huisdieren	21
5. Wat zijn uw keuzemogelijkheden?	15	Zelf aangebrachte voorzieningen	21
Keuken	15	Schade op tijd melden	21
Badkamer	15	10. Communicatie en contactpersonen	22
Toilet	15	Huisbezoek	22
6. Informatie over de uitvoering	15	Nieuwsbrieven	22
Wanneer vinden de werkzaamheden plaats?	15	Bewonersbegeleiding en spreekuren	22
		Dagplanning	22
		Vragen of klachten?	23
		Contactpersonen	23
		Bijlage	
		Akkoordverklaring	

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 omlaag kunnen.

In het plan houden we rekening met de wensen die u en de andere bewoners tijdens de technische inspectie en de kijkdagen aan ons hebben doorgegeven. 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.

En we zorgen 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 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 renovatie en verduurzaming als minimaal 70% van de bewoners akkoord is met de plannen. Voor de onderhoudswerkzaamheden hebben we geen instemming van 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 graag de kwaliteit en veiligheid van uw woning op peil. Dat doen we door het:

- vervangen van badkamer, keuken en waar nodig toilet
- herstellen van het voeg- en metselwerk

- waar nodig vervangen van de meterkast
- aanbrengen van rookmelders in de hal en woonkamer
- vervangen van rookgasafvoeren (brandwerend) en indien nodig plaatsen van een nieuwe cv-ketel in de balkonkast (als er geen balkonkast is, dan plaatsen we een balkonkast)

Door deze werkzaamheden 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. U bent als huurder daarom (wettelijk) verplicht om mee te werken.

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.

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 de dakrand
- isoleren van het plafond van de bergingen
- isoleren van de buitengevels van de entree en de portieken
- isoleren van de vloer en het plafond van het balkon
- vervangen van de voordeuren
- isoleren van de aftimmeringen en aanbrengen van geïsoleerde vensterbanken
- vervangen van de kozijnen in de voorgevel
- aanbrengen van mechanische ventilatie
- vervangen kookgas door elektra

Isoleren van de dakrand

Het isoleren van de dakrand zorgt ervoor dat schimmel en/of vochtplekken weinig kans meer krijgen. Dit geldt voor de appartementen op de bovenste verdiepingen.

Isoleren van het plafond van de bergingen

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

Isoleren van de entree en de portieken

We isoleren de buitengevels van de entree en de portieken. De isolatie zorgt ervoor dat er minder koude lucht in het portiek komt en de warmte niet verdwijnt. De voorzetgevels zorgen ervoor dat het woongebouw een frisse en moderne uitstraling krijgt. De nieuwe balkonhekken dragen hier ook aan bij. Hieronder een afbeelding van het wooncomplex met de geïsoleerde voorzetgevels.





Isoleren van de vloer en plafond balkon

We isoleren de plafonds van de balkons met geïsoleerde platen. De balkonvloeren isoleren we ook en werken we af met dakbedekking en nieuwe tegels. Met als extra voordeel dat de vloer bijna op gelijk niveau komt met de binnenvloer.

Vervangen voordeuren

We vervangen uw voordeur door een nieuwe, brandwerende voordeur. In de voordeur zit nieuw hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk, en is dus veiliger. De sleutel van de voordeur past voortaan ook op de balkondeuren, de balkonkast en de berging.

Isoleren aftimmeringen en aanbrengen geïsoleerde vensterbanken

Door het vervangen van de bestaande aftimmeringen en vensterbanken, zoals in de kleine slaapkamer achter en de woonkamer, komt er minder koude lucht binnen en verdwijnt er minder warmte. Ook dit zorgt voor een aangenamer binnenklimaat.

Vervangen van de kozijnen in de voorgevel

We vervangen de kozijnen door een nieuw kozijn met isolatieglas (HR++) en een andere indeling. Het kozijn in de woonkamer krijgt in plaats van vijf ramen, één groot raam en een klein draaikiepraam. In de kleine slaapkamer voor komt, in plaats van een balkondeur, nu een groot draaikiepraam. Het draaikiepraam kunt u nog steeds als deuropening gebruiken. De kiepstand heeft als extra voordeel dat extra ventileren eenvoudiger wordt. In de kozijnen zitten geluidsbeperkend ventilatieroosters. Deze zorgen voor de nodige toevoer van frisse lucht. Door deze isolerende maatregelen zijn kou en tocht verleden tijd.

Mechanische ventilatie

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 mechanische 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 heeft of onder de douche staat. Bij vraaggestuurde ventilatie wordt de ventilatie automatisch afgestemd op wat u nodig heeft. Het systeem maakt daarvoor gebruik van sensoren (meters) voor CO₂ en luchtvochtigheid.

Vervangen kookgas door elektra

We plaatsen een inductiekookplaat in de keuken, hiermee kunt u elektrisch koken. Bij inductie 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 vlam waar u zich aan kunt branden. Bovendien 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. U ontvangt van ons een geschikte pannenset.

Andere plattegrond: badkamer, keuken en toilet

We vernieuwen de badkamer, keuken en het toilet. Dit geldt niet voor toiletten die na 2013 zijn opgeknapt, deze blijven zoals ze zijn. U krijgt een ruimere badkamer en we betrekken de keuken bij de eet- en/of woonkamer. Hierdoor wijzigt de indeling van uw woning. Er zijn twee mogelijkheden. We maken een doorgang van de grote achterkamer naar de keuken. De andere mogelijkheid is dat we een doorgang maken van de slaapkamer naar de keuken. De slaapkamer wordt dan de eetkamer. Op de volgende pagina ziet u twee afbeeldingen van de nieuwe plattegronden. Heeft u de modelwoningen 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 woningen voor u te openen.

Thorbeckesingel 78



**Bestaande
situatie**

Thorbeckesingel 81





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 Thorbeckesingel hebben we van minimaal 70% van de huurders een akkoord nodig. De akkoordverklaring geldt alleen voor de volgende werkzaamheden:

- wijzigen plattegrond van de badkamer en de keuken
- vervangen van de voordeuren
- vervangen kookgas door elektra
- alle isolerende werkzaamheden aan de woning, bergingen en portieken
- wijzigen mechanisch ventilatiesysteem naar een vraaggestuurd mechanisch ventilatiesysteem
- vervangen kozijnen door kozijnen met een andere indeling

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 8 juli. Het is belangrijk dat u de ingevulde akkoordverklaring indient. Als u nee stemt willen we graag weten waarom u niet akkoord gaat. Kunt u dit aangeven op de akkoordverklaring?

Wanneer gaat de renovatie door?

De werkzaamheden kunnen alleen starten 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?

Huurverhoging

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden vragen we een netto huurverhoging van €12,00 per maand. Door het isoleren van uw woning kan uw energieverbruik omlaag. Of uw energieverbruik en -lasten ook echt omlaag gaan, hangt af van uw (stook)gedrag. Zoals op welke temperatuur staat uw thermostaat, hoelang zet u ramen open en hoe vaak en hoelang u doucht.

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



Wat zijn uw keuzemogelijkheden?

Naast de keuze voor de indeling van uw woning, heeft u nog een aantal andere keuzemogelijkheden. Bijvoorbeeld voor de kleur van de keukenkastjes en tegels in de badkamer. In de modelwoningen 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) en drie kleuren voor het vinyl op de vloer (donkergrijs, lichtgrijs en taupe). De wandtegels zijn wit. De standaard keuken bestaat uit drie onderkasten en drie bovenkasten. Standaard monteren wij een eenhendelmengkraan. Voor aanpassingen of uitbreidingen van de basiskeuken betaalt u een eenmalige bijdrage.

Badkamer

In de badkamer leggen we vloertegels van 30 bij 30 centimeter. De wandtegels zijn 30 bij 15 centimeter (breedte x hoogte). U heeft de keuze uit drie kleuren wandtegels (wit, grijs of leem) en 2 kleuren vloertegels (grijs of leem).

Toilet

In het toilet komen dezelfde afmetingen wand- en vloertegels als in de badkamer (30x30 cm en 30x15 cm). U heeft ook voor het toilet de keuze uit drie kleuren wandtegels (wit, grijs of leem) en twee kleuren vloertegels (grijs of leem).

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).

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 twaalf werkdagen bezig zijn. Zoals het er nu uit ziet zijn we in totaal twintig weken aan het werk aan de Thorbeckesingel (tien weken per flat), van eind september 2020 tot eind februari 2021.

Te verwachten overlast

De werkzaamheden brengen behoorlijke overlast en ongemak met zich mee. Ook als er niet bij u in de 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 opgeknapte woning voor terug.

Welke overlast en ongemak kunt u zoal ervaren? We zetten het hieronder op een rij:

- geluidsoverlast (slopen wanden en tegels, boren etc.)
- stofoverlast (slopen wanden en tegels, plaatsen van nieuwe kozijnen etc.)
- op bepaalde dagen kunt u uw badkamer, keuken en toilet niet gebruiken

- onrust; u heeft 12 dagen vaklieden over de vloer
- plaatsen van steigers tegen uw woongebouw
- 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

Werktijden en vakanties

De medewerkers van elk® en de onderaannemers werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 tot 16:15 uur. Beginnen zij een keer eerder of werken ze langer door, 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 en dergelijke, 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

De woongebouwen zijn tijdens de werkzaamheden 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.

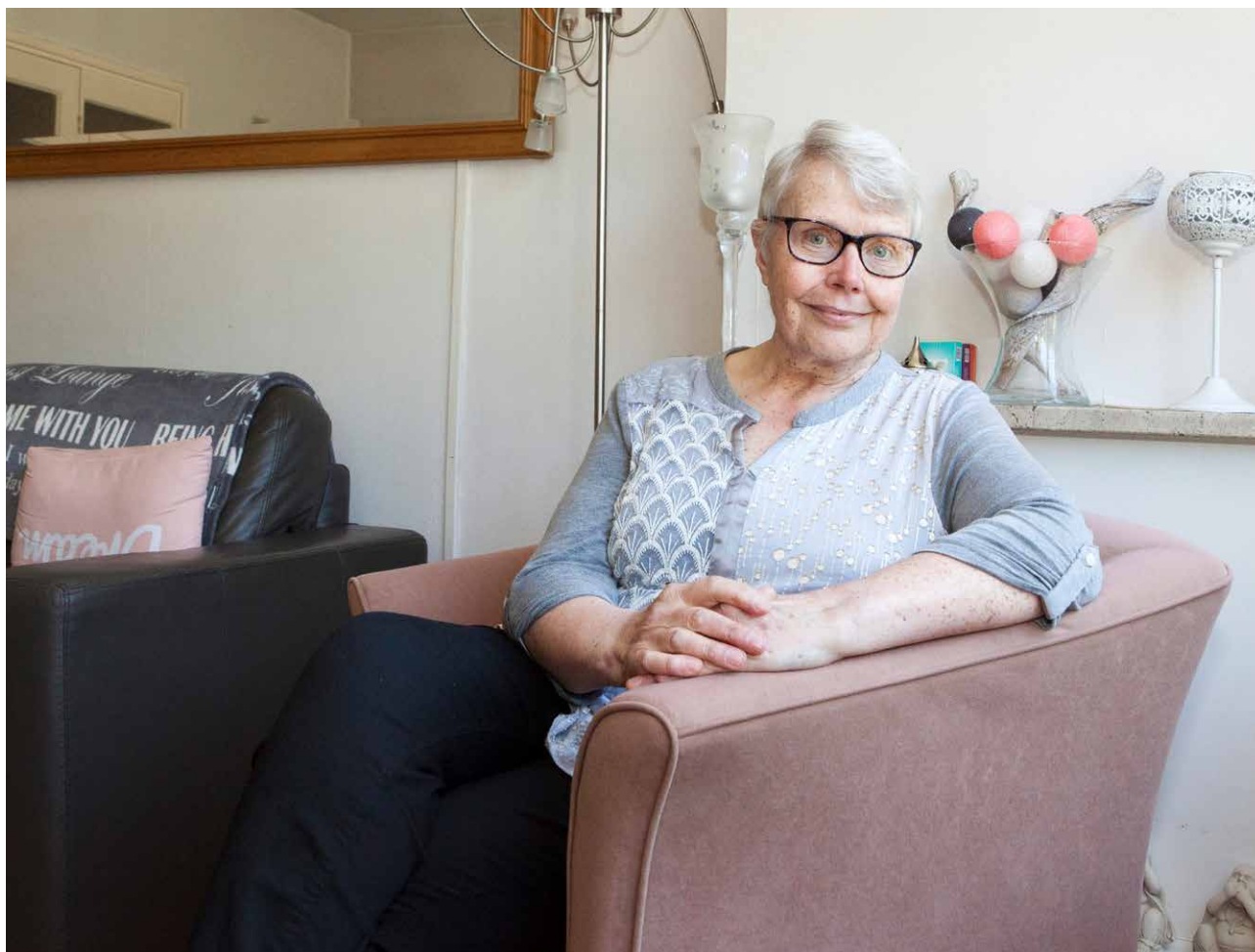


Wat is de planning tot de start?

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

Week 26 (22 t/m 26 juni) en week 27 (29 juni t/m 3 juli)	Huisbezoeken en keuzes badkamer, keuken en toilet.
Week 26 (22 t/m 26 juni) t/m midden week 28 (6 t/m 8 juli)	Opsturen of inleveren ingevulde en ondertekende akkoord-verklaring uiterlijk woensdag 8 juli . <i>Zodra 70% akkoord is behaald of wanneer alle stemmen zijn uitgebracht, ontvangt u een brief met de uitkomst.</i>
Week 38 (14 september t/m 18 september) (voor de eerste woningen, we informeren u later over de exacte datum)	Opruimdagen voor de bewoners van de Thorbeckesingel.
Week 40 (28 september t/m 2 oktober)*	Start uitvoering eerste woningen Thorbeckesingel. <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.



Hoe ziet het sociaal plan eruit?

In het sociaal plan hebben Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal en Patrimonium woonservice afspraken vastgelegd. Met deze afspraken willen zij 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 250 Euro. In dit bedrag is ook meegenomen dat bijvoorbeeld tijdens het werk 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 en kleine slaapkamer) ontvangt u een tegemoetkoming van 125 Euro en 80 Euro. 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.

In de keuken krijgt u van ons nieuwe vloerbedekking. U kunt hiervoor kiezen uit drie kleuren vinyl.

Tijdelijke voorzieningen

Als we uw badkamer, keuken en toilet renoveren, kunt u tijdens de werkzaamheden geen gebruik maken van deze ruimtes. In overleg met u plaatsen we een tijdelijk toilet in uw woning en eventueel een mobiele douchecabine. Ook stellen we een elektrische kookplaat ter beschikking. Als u wilt kunt u ook gebruik maken van de badkamer en keuken in de rustwoningen en van de wasmachine die daar staat.

Rustwoningen

Wilt u de overlast door de werkzaamheden even ontvluchten? Of heeft u behoefte aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren? Dan kunt u terecht in een van de rustwoningen. In de rustwoningen 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 beide woningen zit een volwaardige keuken waar u mag koken als dat thuis even niet kan. In verband met het coronavirus maken we de rustwoningen 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.

Als u niet thuis kan blijven

Als u om medische of andere redenen tijdens de werkzaamheden niet in uw woning kan blijven zoekt de gebiedsregisseur Bernie Kater samen met u naar een oplossing. Misschien kunt u bij familie verblijven of wilt u tijdelijk gebruik maken van een van onze logeerwoningen. Bij gebrek aan logeerwoningen kunt u eventueel in overleg in een vakantiewoning verblijven.

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. 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. 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 appartementencomplex, waar u de spullen die u niet meer gebruikt in kunt gooien. De afvalcontainer is voor alle bewoners van de Thorbeckesingel 61-108. 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 in overleg met u weer terug.
- Alle looppaden in uw woning dekken wij zorgvuldig af. Heeft u extra afdek materiaal nodig? Geeft u dit alstublieft bij het onderhoudsbedrijf aan.
- Waar nodig plaatsen we stofschermen. Hiermee maken we een afscheiding tussen woon- en werkgebied.

- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af.
- We stellen elektrische kachels beschikbaar wanneer tijdens koude dagen uw woning een korte periode niet verwarmd kan worden.
- 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 het onderhoudsbedrijf 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.

Altijd iemand thuis

We verwachten dat u zelf thuis bent om de woning te openen zodat de medewerkers binnen kunnen komen en de werkzaamheden kunnen uitvoeren. Als u er zelf niet bent, kunt u met burens, familie, vrienden of elk® afspraken maken over de huissleutel, zodat medewerkers toegang tot uw woning hebben. Informeer de bewonersbegeleider zo snel mogelijk als u op vakantie gaat of om andere redenen ineens afwezig bent.

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 beschadigingen 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.
- Vervangen we uw badkamer en toilet? Ruim deze dan leeg en verwijder zelf aangebrachte accessoires, zoals de toiletzitting, toiletpapierhouder, handdoekenrekje etc.
- Zorg dat de hal en de meterkast leeg zijn.
- Afhankelijk van de indeling die u kiest vragen we u om de grote achterkamer of de kleine slaapkamer achter leeg te maken. Ook dit bespreken we met u tijdens het huisbezoek.
- Berg kostbare en waardevolle spullen veilig op.

- Dek stofgevoelige apparatuur en meubels af met het afdekzeil dat u van elk® krijgt.
- Maak een vrije werkruimte op de balkons. Het is mogelijk dat u bloempotten of accessoires van de gevel moet verwijderen.
- Kunt u deze werkzaamheden niet zelf doen en heeft u geen familie of kennissen die u erbij kunnen helpen? Meld dit alstublieft tijdens het huisbezoek aan ons. We zoeken dan samen met u naar een oplossing.
- 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.

Uw huisdieren

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om de overlast ook voor uw huisdier te beperken. Huisdieren zijn vaak het beste af in een slaapkamer. 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.

Bij diverse appartementen is de kleine slaapkamer bij de woonkamer getrokken. De opening die hierdoor is ontstaan, controleren wij constructief. Zijn herstelwerkzaamheden nodig? Dan heeft u de keuze:

- we plaatsen een latei en de opening blijft.
- we plaatsen een dragende muur en u krijgt de originele indeling terug.

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 binnen 24 uur bij Manon Eltink (bewonersbegeleider van elk®). Stuur hiervoor een e-mail naar manon@elk.nl. De uitvoerder van elk® 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 modelwoningen
- 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 in de rustwoning aan de Thorbeckesingel 81. De exacte dag en tijd ontvangt u later van ons. Bewonersbegeleider Manon Eltink is dan aanwezig. Ook gebieds-regisseur 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 het onderhoud 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





Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Colofon

Samenstelling informatieboekje:

Patrimonium en onderhoudsbedrijf elk®

Oplage: 60

Juni 2020

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