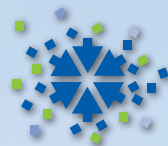


BEWONERS informatie

SEPTEMBER 2020

EDITIE

1



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse



Zweedseplein
Abbenbroek

willems
Vastgoedonderhoud

2	Inleiding	12	Werkzaamheden
3	Team	15	Wat betekent dat voor u?
4	Huidige staat	18	Planning tot nu toe
6	Wat gaan we doen?	19	Aantekeningen
10	Impressie		

Inleiding

Waarom ontvangt u deze brochure?

Deze brochure is geschreven om u als bewoner te informeren over de aankomende werkzaamheden die gaan plaatsvinden in en aan uw woning.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een opgave om haar bestaande woningen te verduurzamen. Na meerdere projecten met Willems Vastgoedonderhoud te hebben uitgevoerd in o.a. Geervliet en Zuidland, heeft woonstichting De Zes Kernen gekozen om de woningen aan het Zweedseplein in Abbenbroek te verduurzamen. Deze energetische werkzaamheden worden gecombineerd met de nodige onderhoudswerkzaamheden. Zodoende wordt uw woning niet alleen onderhouden, maar wordt uw woning energie zuiniger gemaakt en gaat het woongenot en comfort omhoog.

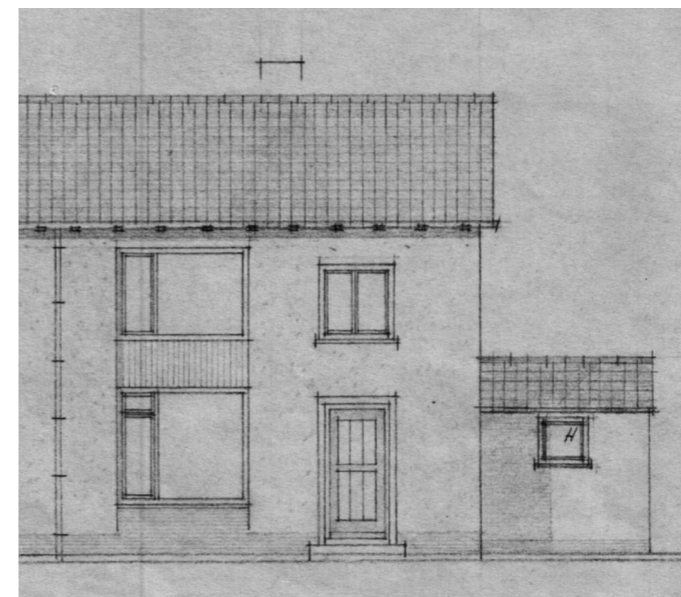
De energiebesparende maatregelen hebben o.a. betrekking op de gevel en het dak van uw woning. Hierdoor krijgt uw woning een nieuwe uitstraling. In deze brochure zullen we hier verder op in gaan. Ook krijgt u meer inzicht in wat dit voor u als bewoner betekent.

Wij realiseren dat dit “groot onderhoud” een enorme impact heeft op u als bewoner. Daarom zijn wij gebaat bij een goede informatiestroom naar u toe. Dit geldt voorafgaand aan de werkzaamheden maar zeker ook tijdens de werkzaamheden.

Woonstichting De Zes Kernen,
Willems Vastgoedonderhoud

VAN DE WONING

Uw woning is gebouwd in 1957. Dat is inmiddels ruim 60 jaar geleden. De woningen zijn in die tijd gebouwd met een gemetselde spouwmuur. Dit houdt in dat er een loze ruimte zit tussen de muur aan de binnenzijde van de woning en het metselwerk zichtbaar van buiten af. Deze spouw is voor het grootste deel niet geïsoleerd, dat was in die tijd ook niet gebruikelijk. Het metselwerk zelf toont hier en daar verweringsen maar heeft zich in die 60 jaar goed gehouden.



archief tekening Zweedseplein 1957

Er zijn oorspronkelijk houten kozijnen geplaatst. Deze zijn op een later moment vervangen door aluminium kozijnen. De aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbel glas, maar zowel het glas als de kozijnen voldoen niet meer aan de standaarden van nu.

Deze spouw is niet geïsoleerd, dat was in die tijd ook niet gebruikelijk.

De daken zijn bedekt met rode keramische dakpannen. De dakpannen zijn, zoals wij dat noemen, aan het einde van de technische



Aluminiumkozijn met dubbelglas

levensduur. Ze houden niet lang genoeg vocht vast en meerdere breukschades beperken de water afdracht.

Ventilatie werd in die tijd anders beoordeeld. Doordat de woning niet luchtdicht is gebouwd en verse lucht her en der de woning in kon waren er in die tijd minder problemen en werkte deze natuurlijke ventilatie naar behoren.

Inmiddels hebben de kozijnen dubbel glas, zijn her en der kierdichtingen aangebracht en tocht het in de woning al stukken minder dan oorspronkelijk. Als u als bewoner dan niet voldoende gebruik zou maken van de roosters of ramen, dan merkt u in de woning al snel problemen met het toevoeren van verse lucht, en het afvoeren van vochtige/vervuilde lucht.

Ventilatie werd in die tijd anders beoordeeld.

Verder is de woning gebouwd met houten vloeren en is de kap ondersteund d.m.v. houten dakspanten.

Vanuit het archief hebben wij de nodige bouw informatie verzameld. Ook hebben wij op nummer 27 daar waar nodig 'destructief'

onderzoek uitgevoerd. Zodoende hebben wij kunnen bepalen wat wij verwachten tegen te komen bij de uitvoering van het geplande groot onderhoud.

Inmiddels zijn de plannen uitgewerkt tot een ontwerp en is de technische uitvoering bepaald.



Spouwmuurisolatie achter een opengemaakt kozijn

WERKZAAMHEDEN AAN DE WONING

Zoals eerder vermeld in de brochure staat er groot onderhoud gepland aan de woningen van het Zweedseplein 16 t/m 29.

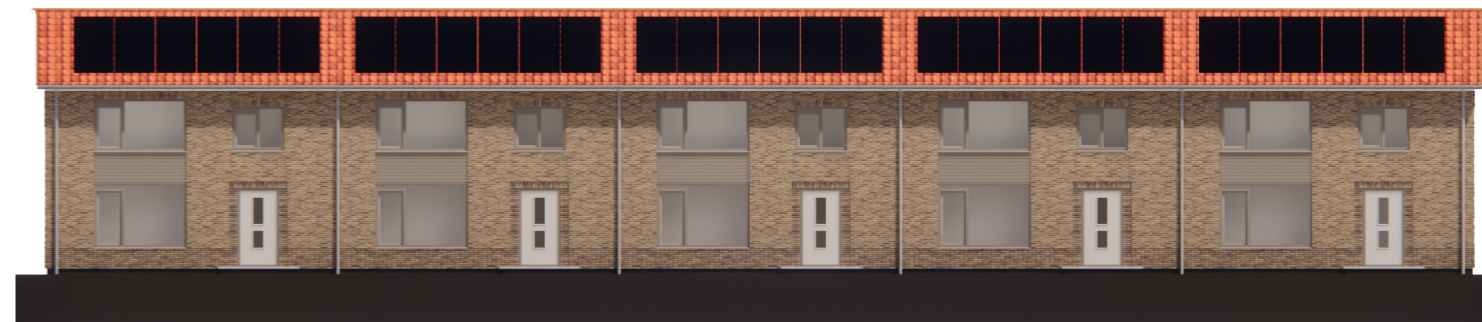
De energiebesparende maatregelen hebben betrekking op het, van buiten af, isoleren van de woning. Dit betekent min of meer dat uw woning een nieuwe jas krijgt.

Aan de buitenzijde van het metselwerk gaan wij isolatieplaten aanbrengen. Dit combineren we met het volspuiten van de spouw tussen het metselwerk. Hiermee krijgt uw woning een isolatiewaarde van ongeveer Rc 5,5. Ter vergelijking, nieuwbouwwoningen worden tegenwoordig

gebouwd met een minimum van Rc 4,5. Hoe hoger deze waarde, hoe beter geïsoleerd.

De buitengevelisolatie zal worden afgewerkt met verschillende materialen. Op de voorgevel worden voornamelijk steenstrips gebruikt. Hiervoor hebben we ontwerp gemaakt dat de huidige vormen en kaders benadrukt. De kop- en achtergevels zullen grotendeels worden voorzien van een pleisterlaag.

Uw dak zal ook van buiten af worden geïsoleerd. Daar komt een isolatielaag op met een waarde van Rc 6.0 en een dikte van meer dan 18 centimeter. De schoorstenen worden verwijderd van het dak.



nieuw gevelaanzicht voorzijde nr. 16 t/m 20

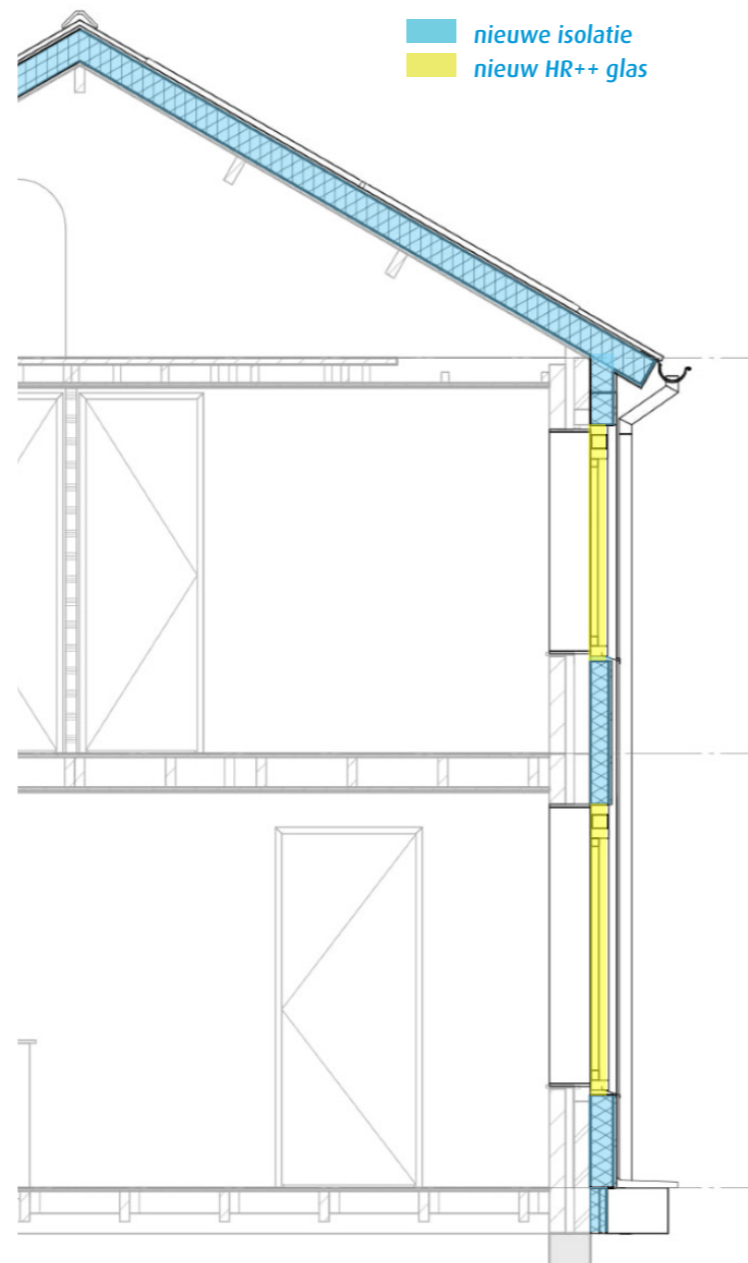
Wat gaan we doen?

In het vorige onderdeel hebben we verteld dat de huidige kozijnen niet meer voldoen aan de standaard van vandaag. Daarom gaan we alle kozijnen vervangen door nieuwe kunststof kozijnen, inclusief alle deuren, ramen en roosters. Alle nieuwe kozijnen krijgen isolerend HR++ glas.

De hoge kozijnen die in de voor- en achtergevel over beide verdiepingen lopen worden vervangen door twee losse kozijnen. Het paneel ertussen wordt afgewerkt met een steenvezel gevelbekleding met een houten "rabat" look.

Uw woning krijgt min of meer een nieuwe jas.

Al eerder hebben wij uitgelegd dat de woning oorspronkelijk in zijn eigen ventilatiebehoefte kon voorzien vanwege het niet luchtdicht bouwen in de jaren 50. Nadat wij uw woning hebben ingepakt hebben wij zoveel mogelijk kieren en naden afgewerkt of dichtgeplakt. Dit heeft als bijkomend voordeel dat u veel minder tocht ervaart en de woning minder warmte verliest (in de winter). Uw wooncomfort wordt daardoor aanzienlijk beter.



doorsnede nieuwe situatie voorzijde nr 37

Hierdoor wordt ook het voldoende ventileren belangrijker en passen wij ZR-ventilatiestroosters toe. ZR staat voor zelf regulerend, wat betekent dat het rooster bij veel wind voor een groot deel dicht gaat en hierdoor de ongewenste tocht beperkt.

De woningen zijn straks voorbereid op de toekomst.

De roosters komen zoveel mogelijk op dezelfde plekken als de huidige roosters. Ook het klepraam in de woonkamer vervalt en wordt vervangen door een rooster. Omdat de woning zo goed wordt geïsoleerd is het noodzakelijk om mechanische ventilatie aan te brengen. Dit doen wij met een ventilatielucht warmtepomp. Een ventilatie warmtepomp is een kleine warmtepomp die warmte uit de ventilatielucht haalt en hiermee de cvinstallatie verwarmt. De warmte van de ventilatielucht, die bij een mv-box naar buiten wordt geblazen, wordt voordat deze naar buiten wordt geblazen uit de lucht gehaald en met behulp van een warmtepomp overgedragen aan het cwwater. De ventilatiewarmtepomp wordt altijd gecombineerd met de bestaande HR-ketel. Deze cv-ketel blijft uw woning voorzien van

warm water. Als er meer warmte nodig is voor de cv-installatie (winterperiode) schakelt de ventilatiewarmtepomp de cvketel ook in voor de ruimteverwarming. Voor de uitvoering en plaatsen van de ventilatiewarmtepomp hebben wij wat ruimte nodig naast de huidige cv-ketel. De ventilatiewarmtepomp mag namelijk niet verder dan 3 meter van de cv-ketel zijn geplaatst. Wij zullen aangeven wat de beste plaats is om het apparaat te plaatsen. Op dit moment is door ons nog geen besluit genomen over de voorziening die aangebracht gaat worden.

De woningen zijn straks voorzien van een nieuwe isolatielaag die voorbereid is op de toekomst. Dit moment wil woonstichting De Zes Kernen direct benutten om de daken te voorzien van PV-panelen. De PV-panelen



De gekozen steenstrip: de onderste plint het het deurkader wordt uitgevoerd met een donkere voeg.

Wat gaan we doen?

komen op het zuidoostelijke dakvlak. Dit betekent concreet dat bij de huisnummers 16 t/m 24 de PV panelen aan de voorzijde komen, en bij de nummer 26 t/m 29 aan de achterzijde.

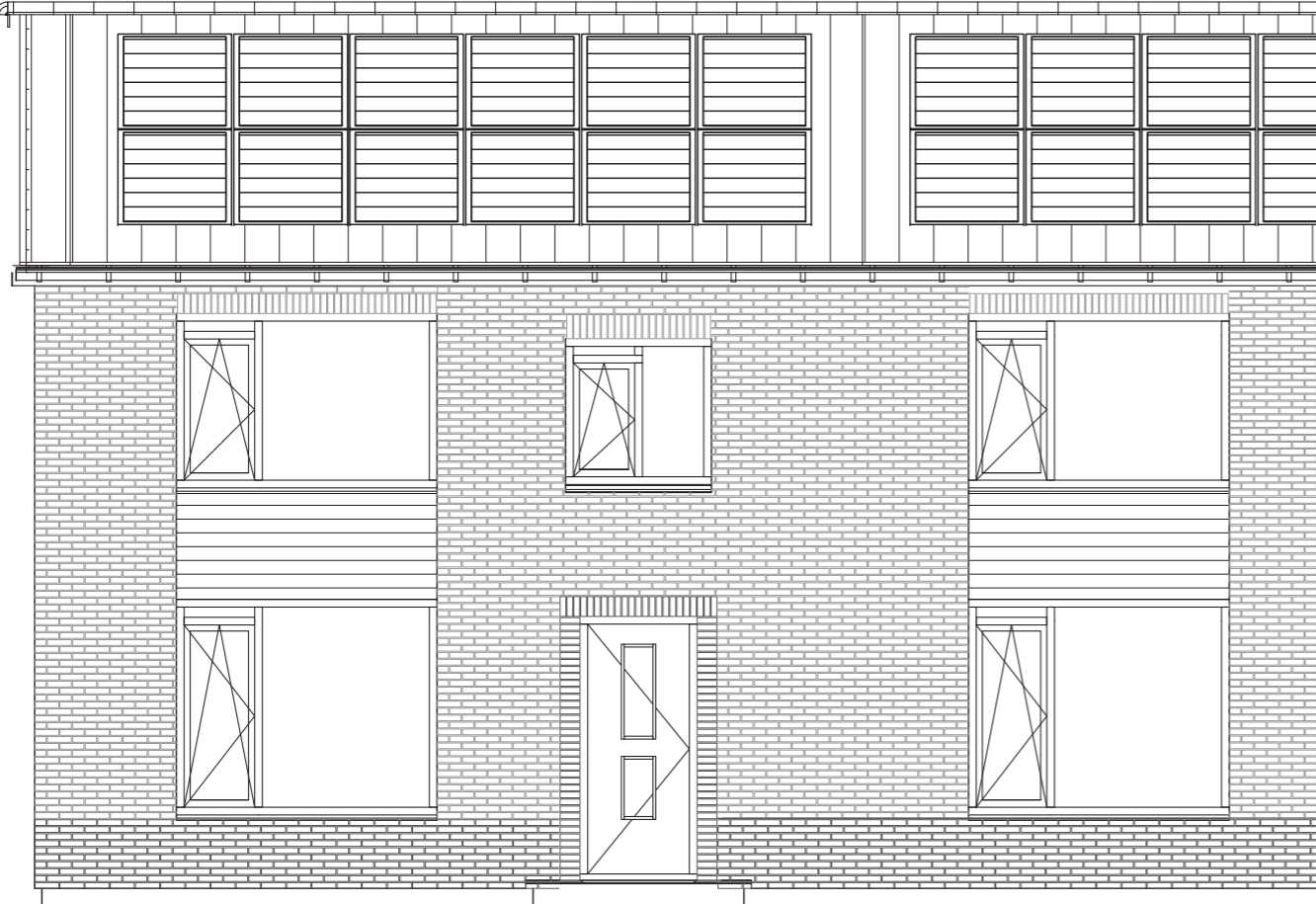
Tegenover het plaatsen van PV-panelen staat een huurverhoging. Vanwege deze huurverhoging is het noodzakelijk dat meer van 70% van de bewoners akkoord gaat met de voorgestelde plannen.

WERKZAAMHEDEN:

DATUM:

TIJD:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---	---	---



Overlast proberen wij te beperken tot een minimum. Helemaal uitsluiten kunnen wij niet. De sloopwerkzaamheden gaan gepaard met geluidsoverlast. Verder kunt u overlast ervaren van stof, werkafval en transport.

Eerder hebben wij aangegeven dat u als bewoner zelf zorgt draagt voor het eventueel tijdelijk oppotten van planten en struiken. Indien dit niet mogelijk is kunt u dit aan de uitvoerder ter plaatse aangeven.

Onze uitvoerder gaat gebruik maken van een uitvoederskantoor. Hiervoor wordt **Zweedseplein 27** ingericht. De contact gegevens van de uitvoerder worden ruim voorafgaand aan de werkzaamheden met u gedeeld.

Om de werkzaamheden mogelijk te maken hebben wij ruimte in de straat nodig voor de opslag van materiaal en vuilcontainers. Hiervoor gebruiken we het lege veldje aan de Wasastraat, achter de nummers 21-24.

Hiervan kan u hinder ervaren gedurende de doorloop van het project.



de directe omgeving van bovenaf

Het beoogde resultaat



Dit is een uitgave van:

Willems Vastgoedonderhoud B.V.

Thurledeweg 95
3044 ER Rotterdam

010-426 7474
info@willemsvgo.nl

www.willemsvgo.nl

DISCLAIMER

Hoewel wij bij het schrijven van deze brochure heel zorgvuldig zijn geweest, is het mogelijk dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd of niet (meer) juist is. Willems Vastgoedonderhoud en de opdrachtgever aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de eventuele schade die kan voortvloeien uit het gebruik van gegevens uit deze brochure. Willems Vastgoedonderhoud behoudt zich het recht voor om bij de uitvoering van de werkzaamheden te kiezen voor een gelijkwaardig alternatief.

