

Groot onderhoud

Cornelis de Wittlaan Geervliet

BEWONERSINFORMATIE

FEBRUARI 2022

INHOUD

Inleiding 2

Team 3

Waarom groot onderhoud? 4

Wat gaan we doen? 6

Overige werkzaamheden 8

Het ontwerp 10

Wat betekent dit voor u? 12

Financieel 15

Werkzaamheden & Overlast 16

Waarom ontvangt u deze brochure?

In opdracht van woonstichting De Zes Kernen gaan wij onderhoudswerkzaamheden uitvoeren aan uw woonblok.

Deze werkzaamheden combineren regulier onderhoudt met energetische verbeteringen. Dit heeft o.a. betrekking op de gevel en het dak van uw woning. Hierdoor krijgt uw woning een nieuwe uitstraling.

Ook bij uw woning gaan we hiermee aan de slag. In deze brochure leest u wat de werkzaamheden inhouden en wat dat voor u betekent.

**Namens De Zes Kernen,
Willems Vastgoedonderhoud**

EERDERE PROJECTEN

Woonstichting De Zes Kernen en Willems hebben samen al verschillende projecten gerealiseerd. Bijvoorbeeld aan de Oudweg in Zuidland, het Zweedseplein in Abbenbroek en de Nicolaas van Puttenlaan in Geervliet.



SPREEKUUR

Zodra de werkzaamheden starten zal er iedere dag een uitvoerder van Willems aanwezig zijn in de uitvoerderswoning op Cornelis de Wittlaan 12.

Hier zal elke week ook een inloopspreekuur zijn. De dagen en tijden hiervan maken we tijdig bekend.

Waarom groot onderhoud?

WAAROM IS ER GROOT ONDERHOUD NODIG?

De woningen in uw blok zijn toe aan een opknapbeurt. Voor een deel is dit regulier onderhoud. Daarnaast zijn verschillende onderdelen van uw woning aan het eind van hun technische levensduur. Dat wil zeggen dat ze niet meer voldoen aan de eisen van vandaag en vervangen moeten worden.

Woonstichting De Zes Kernen grijpt dit moment aan om de woningen te verduurzamen. De onderhoudswerkzaamheden worden dus gecombineerd met energetische werkzaamheden. Zodoende wordt uw woning niet alleen onderhouden, maar wordt uw woning energie zuiniger gemaakt en gaat het woongenot en comfort omhoog.

HUIDIGE STAAT VAN UW WONING

Uw woning is gebouwd in 1958. Dat is inmiddels ruim 60 jaar geleden. De woning is gebouwd met gemetselde spouwmuren. Dat wil zeggen dat er een loze ruimte zit tussen de muur aan de binnenzijde van uw woning en het metselwerk dat zichtbaar is aan de buitenzijde.

Deze muren werden destijds niet geïsoleerd. Ze werden wel gebruikt om de woning te ventileren. Hierdoor gaat er veel warmte verloren, omdat de koude lucht vrij door de woning kan stromen.

Oorspronkelijk is het blok gebouwd met houten kozijnen. Bij een eerdere renovatie zijn de kozijnen aan de achterzijde vervangen met aluminium kozijnen. Zowel deze aluminium kozijnen als de houten kozijnen aan de voorzijde voldoen niet meer aan de energetische eisen van vandaag.

De staat van het pannendak is nog goed, deze kan dus nog wat jaren mee. Het dak is echter ook niet geïsoleerd, waardoor hier veel warmte verloren gaat.

EERDERE PROJECTEN

De woningen aan de K. de Snoolaan en de S. van Abcoude laan in Geervliet zijn al eerder gerenoveerd door Willems. Deze woningen zijn oorspronkelijk met hetzelfde ontwerp gebouwd als de Cornelis de Wittlaan. De renovatie zal dan ook in dezelfde stijl gebeuren.



S. van Abcoude laan voor de renovatie



K. de Snoolaan na de renovatie

Wat gaan we doen?

WAT GAAN WE DOEN?

In grote lijnen bestaat het groot onderhoud uit de volgende onderdelen:

1. Het vervangen van alle kozijnen & beglazing met HR++ isolatieglas;
2. Het isoleren en opnieuw bekleden van de buitengevels;
3. Het isoleren van het dak aan de binnenzijde (op zolder);
4. Het plaatsen van een ventilatie warmtepomp;
5. Het plaatsen van PV-panelen.

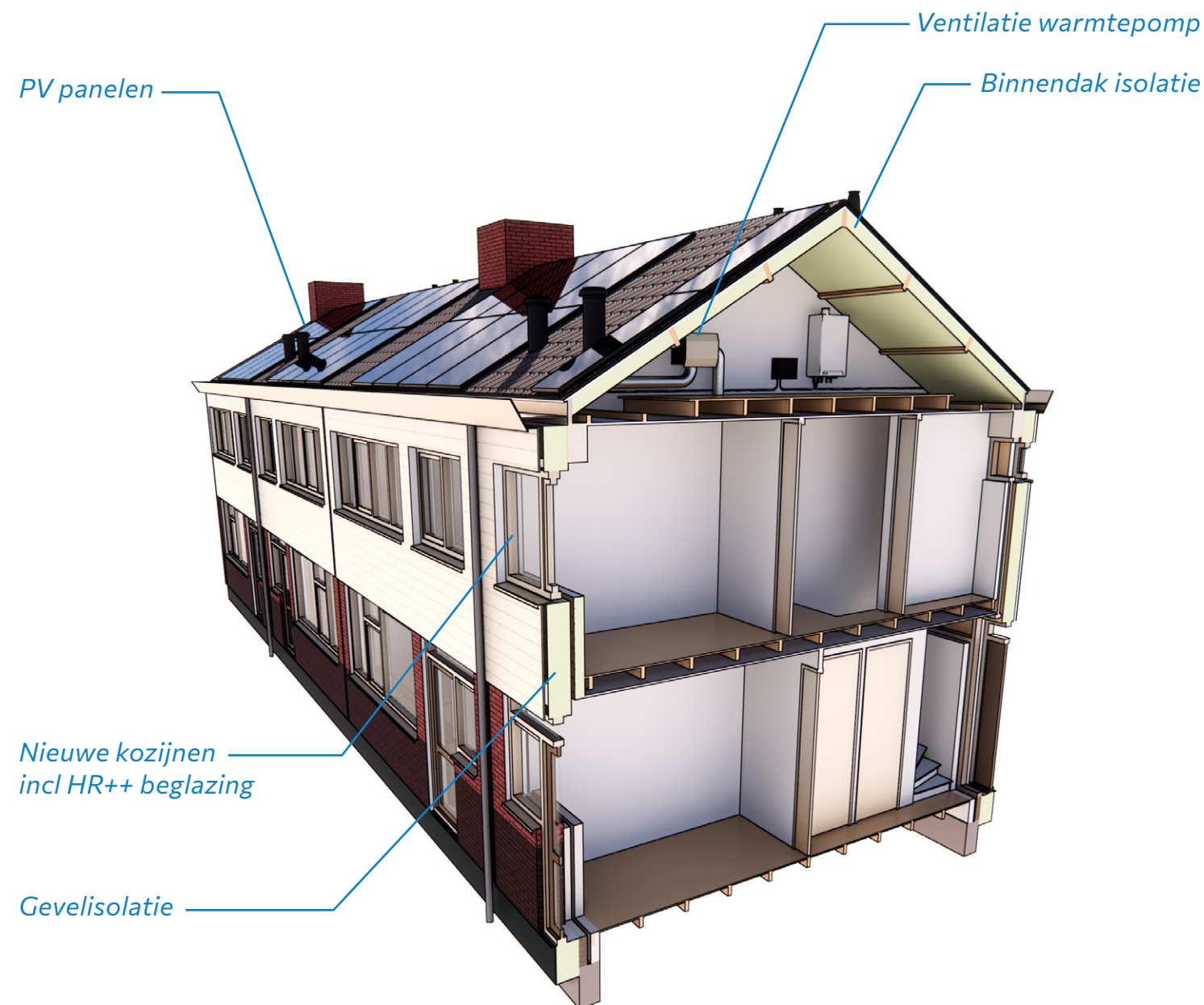
Doordat de kozijnen, buitengevels en dak worden geïsoleerd krijgt uw woning als het ware een nieuwe jas. In de winter zal uw woning beter warmte vasthouden, en in de zomer deze juist buiten houden. Hierdoor zal uw energieverbruik ten behoeve van verwarming sterk verminderen.

Het dak wordt van de binnenzijde geïsoleerd. Dit betekent dat er op zolder isolatieplaten worden aangebracht tussen de dakbalken.

De nieuwe kunststof kozijnen worden op de meeste plekken een klein beetje smaller dan de huidige kozijnen. Dat komt de isolatie van de woning ten goede, omdat de gevel beter te isoleren is dan het glas. Bovendien helpt het om in de zomer hitte buiten te houden.

Op de zolder wordt een ventilatie warmtepomp aangebracht. Deze vervangt de huidige MV box (indien aanwezig). De warmtepomp zuigt op dezelfde manier af als een normale MV box, maar haalt bovendien warmte uit de afgezogen lucht. Deze warmte wordt vervolgens afgegeven aan de CV-Ketel, waardoor deze minder gas hoeft te stoken. Dit scheelt weer in het gasverbruik van uw woning.

Tot slot wordt het dak van elke woning aan de achterzijde voorzien van 8 PV panelen. Deze voorzien uw woning van stroom. Als de panelen meer stroom opleveren dan u gebruikt wordt het overschot teruggeleverd aan het net. Hiervoor krijgt u een vergoeding op uw stroomrekening.



Overige werkzaamheden

ASBEST SANERING

Onze ervaring met eerdere projecten van dit type woning leert ons dat er vermoedelijk asbest aanwezig is in de gevelpanelen en in de spouwmuren. Deze elementen zullen eerst moeten worden gesaneerd. Dit wil zeggen dat ze onder gecontroleerde omstandigheden worden gedemonteerd door een gecertificeerd bedrijf. De aanwezigheid van het materiaal en de saneringswerkzaamheden vormen geen bedreiging voor uw gezondheid.

GRAAFWERKZAAMHEDEN

Om de gevel goed te kunnen isoleren moet de isolatie helemaal tot aan de fundering komen. Hiervoor graven we een gleuf langs de hele voor- en achtergevel. In deze gleuf brengen we de eerste isolatieplaten aan. Zodra dit klaar is maken we de gleuf weer dicht. Deze werkzaamheden moeten als eerste gebeuren, omdat we de steiger pas kunnen plaatsen zodra de gleuf gedicht is.

METERKAST

Indien uw groepenkast nog een oude stoppenkast is wordt deze vervangen door een nieuwe automaten kast. Eventueel hebben ook nieuwere groepenkasten een aanpassing nodig i.v.m. het aansluiten van de PV panelen.



Voorbeeld graafwerkzaamheden

PREFAB BOUWEN

De renovatie wordt uitgevoerd door middel van 'prefab' gevelelementen. Dit wil zeggen dat we de nieuwe geveldelen al helemaal opbouwen en afwerken in een fabriek. Deze delen kunnen in zijn geheel naar de bouwplaats worden gebracht en met een kraan aan de gevel worden gehangen.

Met deze methode verkorten we de bouwtijd op locatie, wat minder overlast voor u betekent.



Aankomst en plaatsing van een prefab deel



Het ontwerp



Zoals eerder genoemd komt het ontwerp van de nieuwe gevels u misschien bekend voor. We houden namelijk in grote lijnen het ontwerp aan van de reeds gerenoveerde blokken in de wijk.

De benedenverdieping wordt afgewerkt met steenstrips. De plint krijgt een donkerrode steen, daarboven een lichtere tint rood. In de steenstrips worden huisnummers verwerkt.

De bovenverdieping wordt afgewerkt met witte stroken. Deze komen iets verder naar voren dan de steenstrips, om het blok een mooie horizontale lijn te geven.

De kozijnen krijgen een nieuwe indeling, en worden op veel plaatsen ook wat smaller. Het zijlicht bij de voordeur komt te vervallen. De nieuwe voordeur krijgt een enkele elegante ruit. Ook een van de badkamer ramen komt te vervallen.

Wat betekent dit voor u?

ZONWERINGEN EN ROLLUIKEN

Bij aanvang van de werkzaamheden worden alle rolluiken en zonweringen van de gevel verwijderd, gekeurd en opgeslagen. Aan de nieuwe gevelisolatie kan echter niet alles zomaar worden opgehangen. Wij zullen kijken of uw huidige zonweringen en/of rolluiken teruggeplaatst kunnen worden. Mocht dat niet mogelijk blijken gaan we kijken naar een gelijkwaardig alternatief.

Het is na de renovatie niet meer mogelijk om op eigen initiatief extra zonweringen of rolluiken te plaatsen.

AANPASSINGEN OP ZOLDER

Op zolder gaan er een aantal zaken veranderen. De nieuwe warmtepomp komt op zolder te hangen, op de plaats waar nu de MV box hangt (indien aanwezig). De warmtepomp is iets groter en zal dus iets meer ruimte in beslag nemen.

Om ruimte op het dak te maken voor het plaatsen van PV panelen worden de dakramen verwijderd. Deze opening in het dak wordt dichtgezet en van buiten komen hier nieuwe dakpannen op. Aan de binnenzijde komen de isolatieplaten hier voorlans zodat er niets meer van te zien is. Ter vervanging van de dakramen zullen we een extra lichtpunt op zolder aanbrengen.

Op zolder wordt ook een omvormer geplaatst voor de PV panelen. Deze komt in de buurt van de CV ketel te hangen. Vanaf de omvormer worden leidingen aangelegd naar de meterkast. Hiervoor brengen we een kabel gootje aan in de buurt van de CV leidingen die langs de voorgevel naar beneden lopen.



Oude situatie



Nieuwe situatie

GORDIJNEN EN RAAMDECORATIE

De nieuwe kozijnen zijn op veel plaatsen iets kleiner dan de oude. Bovendien liggen ze verder naar buiten. Wij zorgen dat alle kozijnen van binnen netjes worden afgetimmerd. U krijgt dus ook een nieuwe, diepere vensterbank.

Dit kan wel betekenen dat uw huidige gordijnen of raamdecoratie straks misschien niet meer passen, en zullen moeten worden aangepast. Hiervoor bieden wij een passende oplossing.

RAAMFOLIE

Op de nieuwe beglazing kan geen raamfolie worden geplakt. Dit heeft te maken met de hoge isolatiewaarde van het glas, waardoor met grote temperatuursverschillen barsten kunnen ontstaan.

VENTILATIE

In de nieuwe kozijnen worden ZR roosters aangebracht voor de toevoer van verse lucht. ZR staat voor zelf regelend. De roosters staan normaal open, maar als het te hard waait gaan ze vanzelf een beetje dicht om tocht te voorkomen. Mocht het toch een keer te veel tochten kunt u ze ook handmatig dichtzetten. Te vaak dichtzetten kan echter zorgen voor een slechte luchtkwaliteit en vochtproblemen.

Lucht wordt afgezogen in keuken, toilet en badkamer. Om te zorgen dat de verse lucht van de roosters naar deze afzuigpunten kan is het misschien nodig om uw binnendeuren in te korten. Dan maken we de opening aan de onderkant een klein beetje groter. De badkamerdeur wordt voorzien van een rooster (indien nog niet aanwezig).

HUURVERHOGING

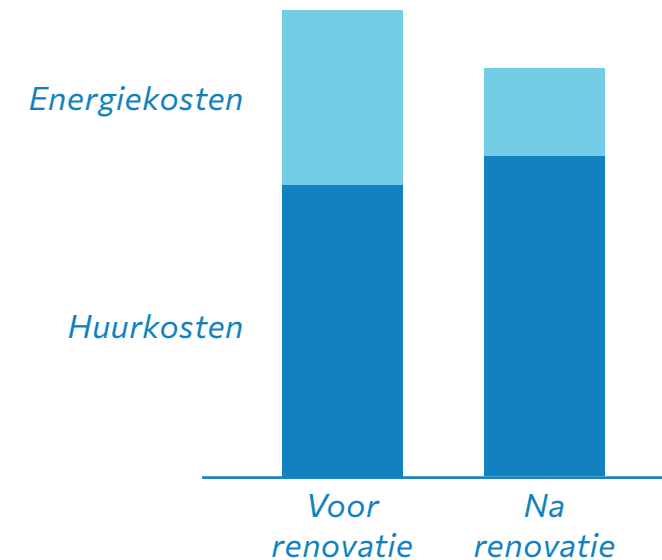
Voor het verduurzamen van de woning is de huurverhoging van € 14,50 per maand. Het verduurzamen bestaat uit het aanbrengen van alle isolerende maatregelen waardoor de woning een labelverbetering ondergaat van minimaal 3 stappen. De ervaring leert dat de woonlasten (huur + energie) nooit hoger uitkomen dan dat u nu betaald.

De huurverhoging zal ingaan per 1 juli 2023. De eventuele jaarlijkse huurverhoging komt hierdoor te vervallen.

BIJDRAGE PV PANELEN

Voor het aanbrengen voor 8 stuks zonnepanelen is de vergoeding berekend op € 20,- per maand. Deze kosten worden berekend als "service component". Dit houdt in dat er over deze kosten geen jaarlijkse verhoging wordt doorberekend. Deze kosten blijven dus altijd gelijk.

Opbrengstgarantie - Na één jaar gaan we bekijken of de zonnepanelen daadwerkelijk hebben opgewekt wat vooraf is berekend. Hebben de zonnepanelen over een geheel jaar minder opgeleverd dan € 240,-- per jaar (12 maanden a € 20,-), dan vergoeden wij het verschil. Bij deze berekening wordt uitgegaan van de voor u geldende kostprijs per kWh volgens uw energie leverancier.



Projectie woonlasten

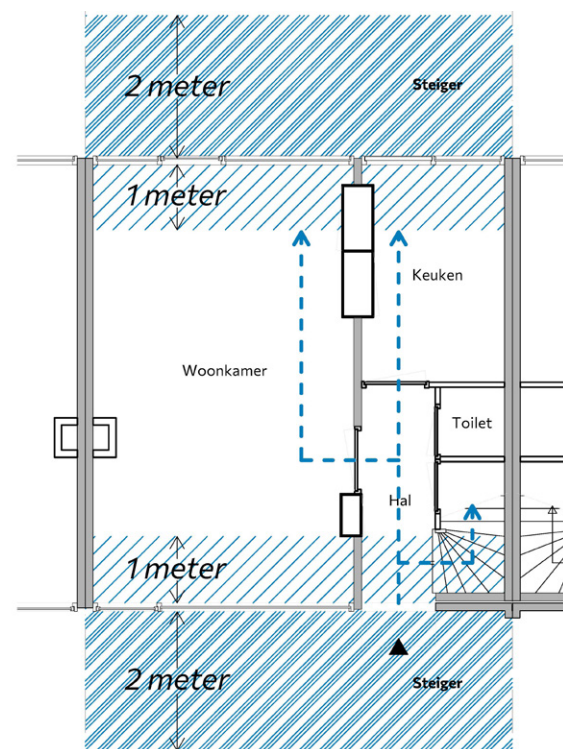
OVERLAST

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

Tijdens de verbouwing hebben we werkruimte nodig in en om uw woning. Voor het plaatsen van de steiger hebben we een strook van 2 meter nodig langs de gevel. Meubels, maar ook planten die in deze ruimte staan moeten worden weggehaald. Ook alles wat aan de gevel is gemonteerd moet weggehaald worden. Wij verwijderen de stukken schutting en heggen die tegen de gevel staan. Hiervoor komen achteraf vervangende erfscheidingen terug.

Aan de binnenzijde van de woning moeten we bij alle kozijnen kunnen werken. Hiervoor hebben we een strook van ongeveer een meter langs alle gevels nodig.

Ook op zolder hebben we ruimte nodig bij de installaties en voor de isolatiewerkzaamheden. Het isoleren gebeurt in twee delen. Hiervoor moet dus minimaal de helft van de zolder per keer leeg zijn. In aanloop van de werkzaamheden maken wij met u afspraken wanneer deze werkzaamheden in uw woning plaatsvinden.



Vereiste vrije ruimte op de begane grond
Dit geldt ook voor de verdieping

PLANNING

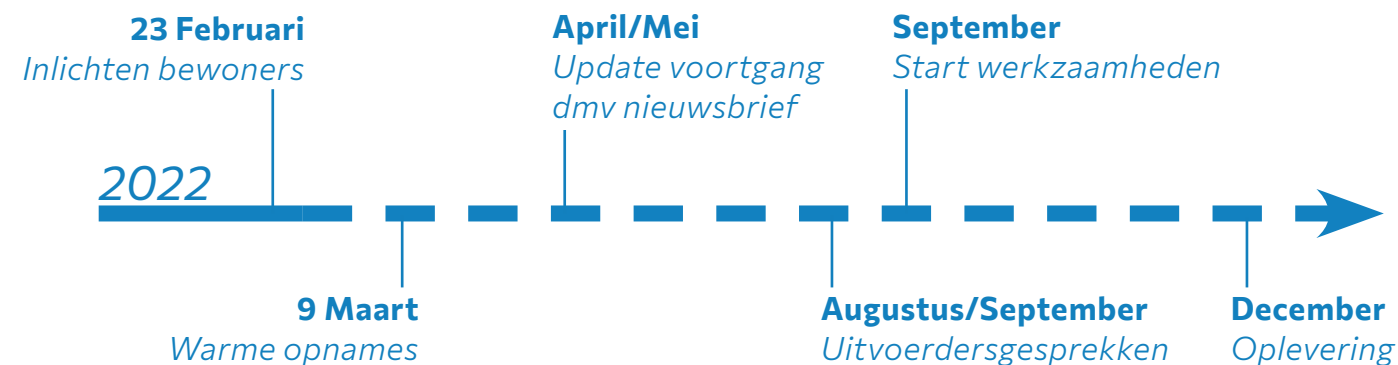
Over de afgelopen maanden hebben De Zes Kernen en Willems de plannen definitief gemaakt. Wij stellen u nu als eerste op de hoogte van deze plannen. Zodra de bewoners goedkeuring hebben gegeven wordt een omgevingsvergunning aangevraagd bij gemeente Nissewaard. De prognose is nu dat de werkzaamheden zullen starten na de bouwvakantie, rond begin september 2022.

In aanloop van de werkzaamheden komen we een 'warme opname' doen. Dit is een huisbezoek waarbij we uw woning nalopen om te zien of er nog afwijkingen zijn waar

we tijdens de bouw rekening mee moeten houden. Hiervoor zullen we tijdig een afspraak maken.

U hoeft niet voor alle werkzaamheden thuis te zijn. Het grootste deel vindt namelijk buiten plaats. Voor de dagen dat er wel werklieden uw woning in moeten maken we met u afspraken. Voorafgaand aan de verbouwing zal de uitvoerder met u een gesprek inplannen om deze afspraken te maken. Bovendien kunt u dan eventuele vragen stellen over het verloop van de werkzaamheden.

Zodra er meer duidelijk is over de precieze planning houden we u op de hoogte door middel van een nieuwsbrief.

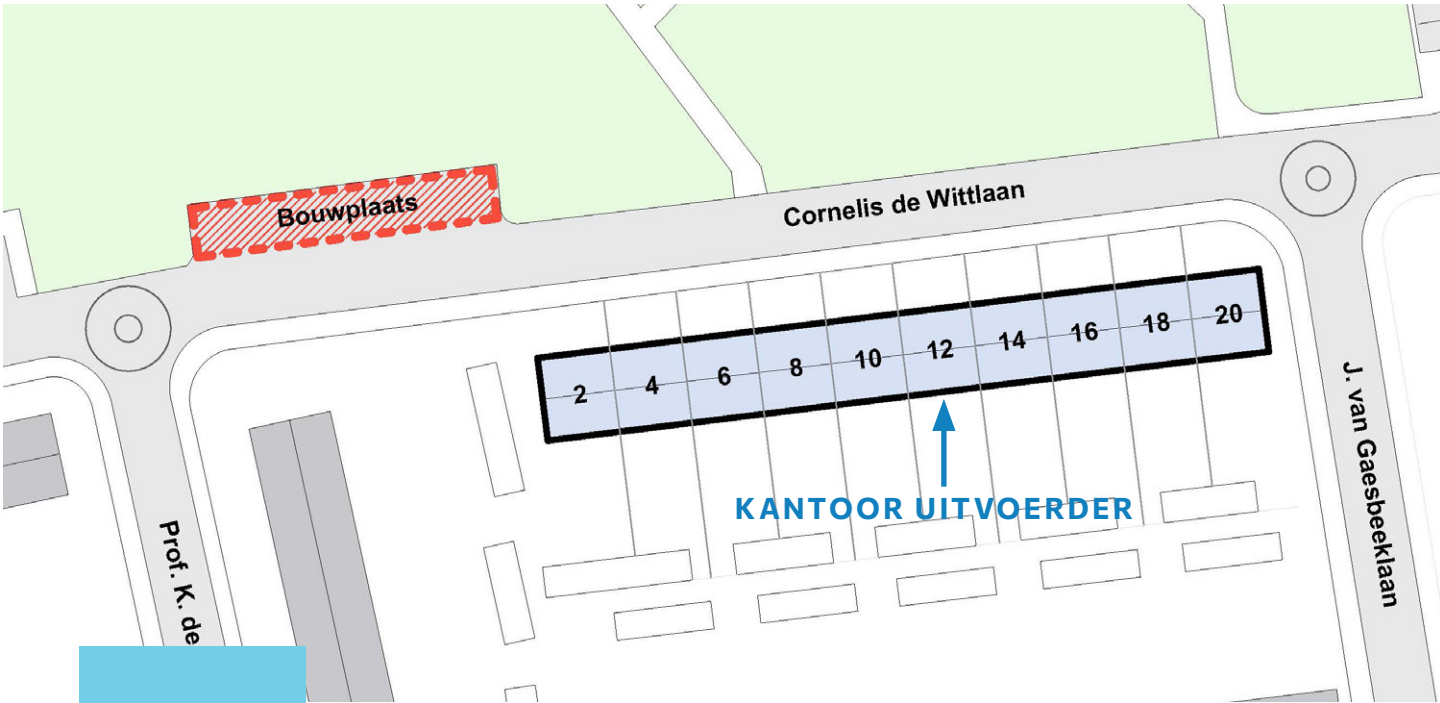


Concept planning

BOUWPLAATS

Tijdens de werkzaamheden zullen wij gebruik maken van Cornelis de Wittlaan 12 als uitvoerders kantoor. Daarnaast hebben we ook ruimte nodig voor de opslag van materialen en gereedschap. Hiervoor gaan we de parkeerplaatsen aan de overkant van de straat gebruiken. Hier kan tijdens de werkzaamheden dus niet worden geparkeerd.

Er zullen een aantal dagen zijn dat er een kraan voor het blok op de weg komt te staan. Hiervoor moet de weg dus afgesloten worden. Zodra deze data bekend zijn zullen we u hiervan op de hoogte brengen.



WERKZAAMHEDEN

DATUM

TIJD

Inlichten planning, akkoordverklaringen uitdelen	23 / 02 / 2022	:	uur
Warme opname door aannemer	09 / 03 / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur
	/ / 2022	:	uur

Deze bewonersinformatie brochure is een uitgave van:

Willems VGO
Thurledeweg 95
3044 ER Rotterdam

T 010-426 74 74
E info@willemsvgo.nl

willemsvgo.nl

**In samenwerking met
Woonstichting De Zes Kernen**

willems

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 VGO en de opdrachtgever aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de eventuele schade die kan voortvloeien uit het gebruik van gegevens uit deze brochure. Willems VGO behoudt zich het recht voor om bij de uitvoering van de werkzaamheden te kiezen voor een gelijkwaardig alternatief.

