

Groot onderhoud

Prinses Ireneplein 1 - 5

Simonshaven

BEWONERSINFORMATIE

JUNI 2023

INHOUD

Inleiding 2

Team 3

Waarom groot onderhoud? 4

Wat gaan we doen? 5

Het ontwerp 6

Overige werkzaamheden 8

Wat betekent dit voor u? 9

Financieel 11

Werkzaamheden en overlast 12

Team

Waarom ontvangt u deze brochure?

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

Deze werkzaamheden combineren regulier onderhoud met energetische verbeteringen. Dit heeft o.a. betrekking op de gevel en het dak van de woning. Hierdoor krijgt de 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**

SPREEKuur

Zodra de werkzaamheden starten is er iedere werkdag een uitvoerder van Willems aanwezig in de uitvoerderswoning aan de Beverwijkstraat 12.

Hier is iedere week ook een inloopspreekuur. De dagen en tijden hiervan maken we tijdig bekend.



IN GEVAL VAN NOOD

Heeft u buiten werktijden een noodgeval dat niet kan wachten tot de volgende dag?

Bel dan met ons noodnummer:

Waarom groot onderhoud?

WAAROM IS 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. Uw woning wordt niet alleen onderhouden, maar ook energie zuiniger gemaakt. Hierdoor gaat het woongenot en comfort omhoog.

HUIDIGE STAAT VAN UW WONING

Uw woning is gebouwd in 1958. Dat is inmiddels meer dan 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. Hierdoor gaat er veel warmte uit de woning verloren.

Oorspronkelijk is het blok gebouwd met houten kozijnen en enkel glas. Dit voldoet niet meer aan de energetische eisen van vandaag en kan zorgen voor een oncomfortabel binnenklimaat.

De staat van het pannendak is matig en het dak is niet geïsoleerd, waardoor ook hier veel warmte verloren gaat.

Daarnaast zijn er scheuren ontstaan in het metselwerk.

Wat gaan we doen?

WAT GAAN WE DOEN?

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

- Het vervangen van alle beglazing door HR++ isolatieglas.
- Het herstellen, isoleren en afwerken van de buitengevels.
- Het isoleren van het dak aan de buitenzijde en vervangen van dakpannen.
- Het isoleren van de kruipruimte.
- Het plaatsen van een ventilatie warmtepomp.
- Het plaatsen van zonnepanelen.

Bij buitengevelisolatie worden aan de buitenkant van het metselwerk platen isolatie materiaal vastgezet. Daarnaast wordt de spouw van de gevel gevuld met isolatieparels.

De huidige dakpannen worden verwijderd. Er wordt een pakket isolatie geplaatst op het dakbeschot. Hier zit een waterdichte laag op. Daarna wordt het dak gedekt met nieuwe dakpannen.

In de kruipruimte worden ook isolatieparels aangebracht op de bodem. Door deze isolatielaag wordt de temperatuur onder de vloer behagelijk.

Doordat de beglazing, buitengevels en dak worden geïsoleerd zal in de winter uw woning beter warmte vasthouden en in de zomer deze juist buiten houden. Hierdoor zal uw energieverbruik verminderen.

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 iedere woning aan de voorzijde voorzien van acht stuks zonnepanelen. Deze voorzien uw woning van stroom.

Het ontwerp

Het metselwerk wordt gereinigd en op de benedenverdieping opnieuw gevoegd. De bovenverdieping wordt ingepakt met isolatie en afgewerkt met stucwerk. Dit deel van de gevel komt iets naar voren. Daarom worden ook nieuwe raamdorpels geplaatst bij de kozijnen van de eerste verdieping.

Alle kozijnen krijgen een frisse uitstraling doordat ze wit worden geschilderd. De nieuwe voordeur krijgt een kleur en heeft een kleinere ruit ten opzichte van de huidige voordeur. Ook komt boven de voordeur een nieuwe luifel. Het raam van het toilet wordt dichtgezet. Aan de achterzijde verandert er behalve de kleur niets aan de kozijnen.

De schoorstenen en de dakramen aan de achterzijde worden verwijderd en het dak wordt van buiten geïsoleerd, waarna een witte boeilijst rondom de dakrand wordt geplaatst. Op het dak komen nieuwe dakpannen, van hetzelfde type als bestaand, en zwarte zonnepanelen.



ASBEST SANERING

Onze ervaring met eerdere projecten van dit type woning leert ons dat er vermoedelijk asbest aanwezig is in de beglazingskit en schoorsteenpijpen. Deze elementen worden voor de renovatie 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.

METERKAST

Indien uw meterkast nog een oude stoppenkast heeft wordt deze vernieuwd. Eventueel hebben ook nieuwere groepenkasten een aanpassing nodig i.v.m. het aansluiten van de zonnepanelen.

METSELWERK

Scheurvorming in het metselwerk van de buitengevel wordt aangepakt.

ZONWERINGEN EN ROLLUIKEN

Bij aanvang van de werkzaamheden worden alle rolluiken, zonweringen en andere zelf aangebrachte voorzieningen van de gevel verwijderd. Ze worden geïnspecteerd, ingepakt en opgeslagen.

Aan de nieuwe gevelisolatie kan niet alles zomaar worden opgehangen. Wij kijken of uw huidige zonweringen en/of rolluiken teruggeplaatst kunnen worden. Het is na de renovatie niet meer mogelijk om op eigen initiatief extra zonweringen of rolluiken te plaatsen. Voor het boren van gaten in de gevel na het groot onderhoud is een aanvraag bij Woonstichting De Zes Kernen noodzakelijk.

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 neemt meer ruimte in beslag.

De dakramen aan de achterkant van de woning worden verwijderd. Deze opening in het dak wordt dichtgezet en van buiten komt hier nieuwe isolatie en nieuwe dakpannen op. Ter vervanging van de dakramen wordt een extra lichtpunt op zolder aangebracht.

Op zolder wordt ook een omvormer geplaatst voor de zonnepanelen. Deze komt in de buurt van de CV ketel te hangen. Vanaf de omvormer wordt een kabel aangelegd naar de meterkast.

GEEN HUURVERHOGING

Voor het verduurzamen van de woning brengt Woonstichting De Zes Kernen geen huurverhoging in rekening.

ZONNEPANELEN

Voor het aanbrengen van de zonnepanelen neemt Stichting Wocozon na het groot onderhoud contact met u op.

MECHANISCHE VENTILATIE

In de nieuwe situatie worden ZR roosters aangebracht voor de toevoer van verse lucht. ZR staat voor zelf regulerend. De roosters staan normaal open, maar gaan bij harde wind vanzelf dicht.

De ventilatie is CO₂-gestuurd. Hiervoor worden sensoren geplaatst in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Lucht wordt afgezogen in keuken, toilet en badkamer. Om te zorgen dat de verse lucht van de roosters naar deze afzuigpunten kan stromen, is het wellicht nodig om een rooster in deuren te plaatsen, indien deze nog niet aanwezig zijn.

Werkzaamheden en overlast

OVERLAST

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

WERKRUIMTE

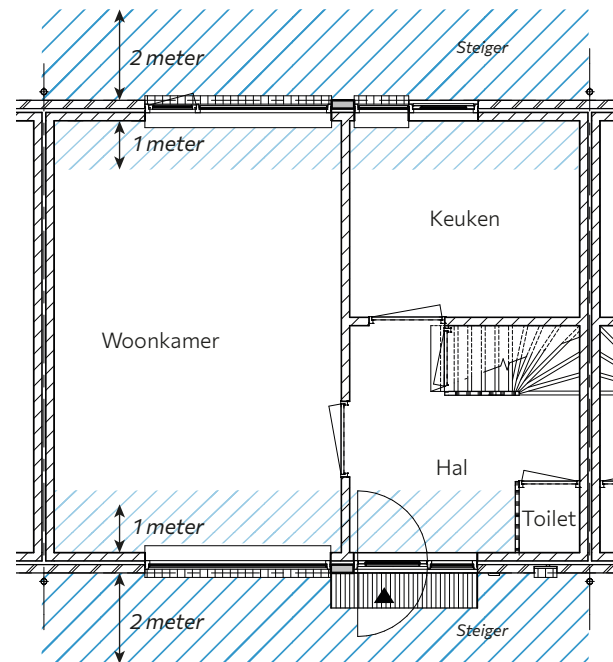
Tijdens de verbouwing hebben we vrije werkruimte nodig in en om uw woning. Voor het plaatsen van de steiger hebben we een strook van 2 meter nodig langs de gevel. Tuinmeubilair, maar ook planten die in deze zone staan moeten worden weggehaald. Ook alles wat aan de gevel is gemonteerd verzoeken wij u te verwijderen.

SPULLEN WEGHALEN

Aan de binnenzijde van de woning moeten we bij alle kozijnen zijn. Hiervoor hebben we ongeveer 1 meter werkruimte nodig.

ZOLDER

Op zolder hebben we ruimte nodig bij de werkzaamheden aan de CV-installatie, de ventilatie en het dakraam. In aanloop naar de werkzaamheden maken wij met u afspraken wanneer deze werkzaamheden in uw woning plaatsvinden en welke ruimte wij daarvoor nodig hebben.

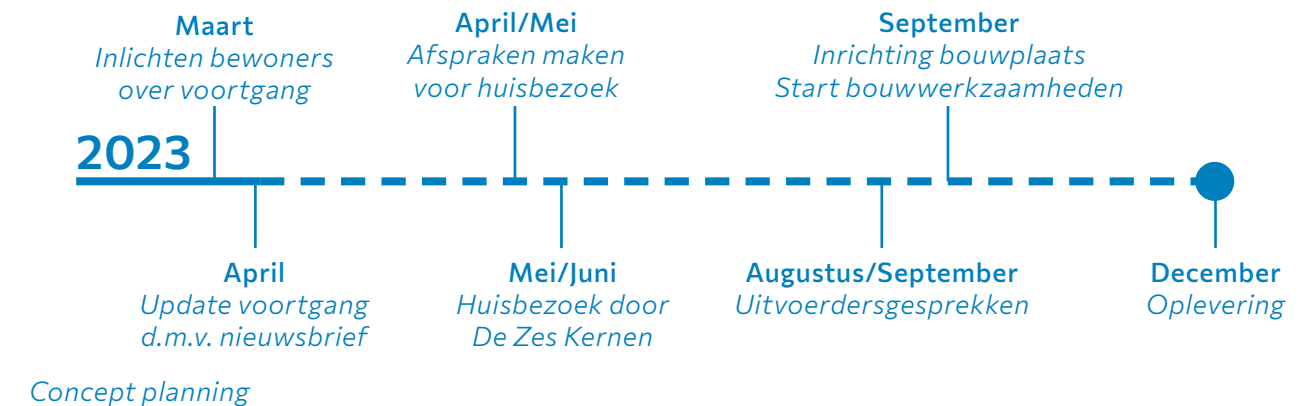


Vereiste vrije ruimte op de begane grond
Dit geldt ook voor de verdieping

PLANNING

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 verwachting is nu dat de werkzaamheden na de bouwvakantie begin september 2023 starten.

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 maken we tijdig een afspraak.



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.

Wij informeren u via een nieuwsbrief zodra er meer bekend is over de planning.

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.

