

Prettig wonen in Belcrum

Groot onderhoud aan 51 portiekwoningen aan de Van Rijckevorselstraat en Minister Kanstraat.



Het groot onderhoud gaat in augustus 2020 beginnen!

We pakken uw woning flink aan. We knappen de buitenkant en de binnenkant op en we maken uw woning energiezuiniger waardoor u minder gas gaat gebruiken. Ook geven we u de mogelijkheid zonnepanelen op het dak te laten plaatsen, waarvan de energie meteen naar uw eigen meterkast gaat.

Inhoud

1	Wat gaan we doen?	2
1.1	Onderhoudswerkzaamheden aan de algemene ruimte en buiten.....	2
1.2	Onderhoudswerkzaamheden bij alle woningen, medewerking is verplicht én gratis.....	3
1.3	Werkzaamheden tegen maandelijkse huurverhoging.....	4
1.4	Kiest u voor zonnepanelen, dan krijgt u een verhoging van de servicekosten.....	5
1.5	Onderhoudswerkzaamheden die niet standaard overall worden uitgevoerd – WonenBreborg beoordeelt dit = gratis.....	6
1.6	Niet verplichte werkzaamheden tegen maandelijkse huurverhoging.....	8
1.7	Extra keuzes waarvoor u zelf direct en 1x voor betaalt.....	8
2	Wat doen wij voor u tijdens de werkzaamheden?	9
3	Uw medewerking	10
4	Uw aanwezigheid tijdens de werkzaamheden	12
5	Schade en verantwoordelijkheid	13
6	Vergoeding	13
7	Planning	14
8	Contactpersonen	16
	Contact	17

Om nog eens na te lezen

In deze brochure leest u wat we in en aan uw woning gaan doen. Uw woning gaat er anders uitzien, zowel van binnen als van buiten. We nodigen u ook uit om de modelwoning aan de Minister Kanstraat 36 te bezoeken. In de modelwoning hebben we de meeste werkzaamheden uitgevoerd en krijgt u meer informatie omtrent het onderhoud. Deze brochure kunt u gebruiken om het allemaal nog eens na te lezen.

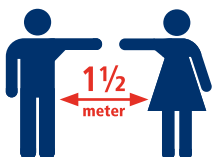
Aannemer van Wijnen Breda gaat het werk doen

WonenBreda koos aannemer van Wijnen om de werkzaamheden uit te voeren. Deze aannemer heeft al jarenlang ervaring met het uitvoeren van groot onderhoud. De afgelopen jaren voerden zij meerdere groot onderhoudsprojecten voor WonenBreda uit.

Corona-maatregelen

Uiteraard houden we ons aan de Corona-maatregelen en vragen we u om dit ook te doen.

- Houd 1,5 meter afstand.
- Geef niemand een hand.
- Was uw handen regelmatig.
- Kom op tijd naar afspraken, niet te vroeg, niet te laat.
- Heeft u een afspraak en verkoudheidsklachten? Bel met degene waarmee u een afspraak heeft en verzet de afspraak of bespreek zaken telefonisch.



1

Wat gaan we doen?

1.1 Onderhoudswerkzaamheden aan de algemene ruimte en buiten

Minister Kanstraat:



- Alle gevels worden schoon gemaakt en opnieuw gevoegd. Daarna krijgen de gevels een vochtafstotende laag.
- De zoldervloer wordt geïsoleerd.
- De dakpannen worden vervangen.
- De dakgoten en regenpijpen worden vervangen van het gebouw én van de bergingen.
- Op de zolder worden asbest leidingen verwijderd.
- De entree wordt vervangen. Er komt een nieuw kozijn met een nieuwe deur, nieuwe postkasten en intercom.

Van Rijkevorselstraat:



- Alle gevels worden schoon gemaakt en opnieuw gevoegd. Voegwerk van achtergevels wordt alleen vervangen waar dat nodig is. Daarna krijgen de gevels een vochtafstotende laag.
- Er worden 20 vleermuiskasten ingebouwd in het metselwerk van de gevel.
- Aanbrengen van een kader met isolatie rondom de kozijnen van de woonkamer aan de buitenkant.
- Nieuwe dakrand.
- Regenpijpen vervangen van de woningen en de bergingen.
- De entree wordt vervangen. Er komt een nieuw kozijn, met een nieuwe deur, nieuwe postkasten en intercom.
- Het vervangen van de vloertegels in de algemene hal.

1.2 Onderhoudswerkzaamheden bij alle woningen, medewerking is verplicht én gratis

- Alle kunststof kozijnen, ramen, deuren en kozijnpanelen vervangen we door nieuwe kunststof kozijnen. Deze worden wit aan de binnenkant en grijs aan de buitenkant. Bij de Minister Kanstraat worden ook de houten keukendeur en de houten pui aan de achterkant vervangen door een nieuw houten kozijn. De nieuwe ramen worden draaikiepramen en gaan dus naar binnen open en kunnen in een ventilatiestand worden gezet.



- Het vervangen van de voordeuren door een deur met een ruit. Dit zijn de kleuren:
 - begane grond: dieprood
 - 1^e verdieping: donkergroen
 - 2^e verdieping: donkerblauw
- Het voordeurkozijn, bergingskozijn, bergingsdeuren en de kast op het balkon of in de achtertuin worden geschilderd.

- Bij de Minister Kanstraat worden de balkonhekken vervangen door glazen hekken.
- De gevelroosters in de woonkamer en slaapkamers worden dichtgezet.
- Gas- en elektra-installaties worden gecontroleerd en gerepareerd waar nodig.
- Werkzaamheden in het kader van Politiekeurmerk Veilig Wonen; het nieuwe hang- en sluitwerk is veilig. Alle woningen krijgen twee rookmelders en een lamp bij de achterdeur of balkondeur.
- Alle woningen worden onderzocht de aanwezigheid van asbest. Het kan zijn dat de standleiding of een ontluichtingsleiding in de woning asbesthoudend is. Als dit zo is, wordt deze leiding verwijderd. We weten al dat bij de van Rijkevorselstraat de panelen langs de balkons van asbest zijn. Dit asbest halen we weg volgens de wettelijke regels.
- Boven sommige kozijnen zitten koudebruggen. Dit is een plaats waar geen isolatie of lucht zit tussen de binnen- en buitenmuur. Op die plaatsen gaat warmte verloren. Soms ontstaat er condens of schimmel op die plaatsen. Dit willen we voorkomen. Dit betekent dat we in de woonkamer, sommige slaapkamers en keukens boven de kozijnen tot aan het plafond een gladde afgewerkte plaat gaan aanbrengen. Zo verminderen we de kans op condens en schimmels.

1.3 Werkzaamheden tegen maandelijkse huurverhoging

In het najaar van 2019 hebben we u al gevraagd wat u van onze plannen vond. Daarbij hebben we aangegeven dat u een huurverhoging krijgt van € 8,- per maand. Meer dan 77% van de huurders heeft aangegeven daarmee in te stemmen. Er was 70% nodig om het onderhoud bij alle huurders te laten doorgaan. De huurverhoging krijgt u pas wanneer het werk in uw woning klaar is.

Hieronder staat nog een keer wat de werkzaamheden zijn:

- Overall komt HR++ glas. De nieuwe voordeur krijgt ook HR++ glas.
- De spouwmuren worden geïsoleerd. Dat is de complete buitengevel van uw woning.
- De zolder van de Minister Kanstraat wordt geïsoleerd
- De kozijnpanelen bij de woonkamer van de van Rijkevorselstraat worden geïsoleerd.
- In uw woning gaan we mechanische ventilatie aanbrengen. We sluiten de badkamer, toilet en keuken hierop aan.

Hoe werken de mechanische ventilatie en de roosters?

Wij plaatsen een mechanische ventilatie unit tegen het plafond van de badkamer. Deze werken we netjes weg onder een verlaagd plafond. Deze zorgt voor het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht in de woning. Dit voorkomt schimmel en is belangrijk voor uw gezondheid. De afzuigpunten zitten in de keuken, badkamer en het toilet.

Doordat de ventilatie lucht afzuigt, is het ook belangrijk dat er ook verse buitenlucht binnen kan komen. Daarom plaatsen we in de keuken, woonkamer en slaapkamers ventilatieroosters in de ramen. Deze zijn winddruk geregeld, wat betekent dat een klepje in het rooster bij harde wind dichtgaat om te regelen dat het dan niet te veel gaat tochten.

U kunt het beste ventileren door ventilatieroosters altijd open te laten. Na het douchen en koken kunt u het beste luchten door een deur of raam 20 minuten wijd open te zetten of in de kiepstand. Door ventileren en luchten gaan warmte en energie verloren. De extra kosten die u hiervoor maakt, verdient u terug. Het kost namelijk veel minder energie om een goed geventileerde woning op temperatuur te houden. Het is voordeliger om elke dag wat frisse lucht op te warmen, dan een vochtig huis warm en comfortabel te stoken. Bovendien is het in een woning die niet vochtig is, veel prettiger en gezonder leven en wonen.



1.4 Kiest u voor zonnepanelen, dan krijgt u een verhoging van de servicekosten

We willen u graag het dak van alle woongebouwen voorzien van zonnepanelen. Deze plaatsen we aan de meest zonnige kant. Zonnepanelen leveren elektriciteit op die u gebruikt voor o.a. koelkast, wasmachine, televisie, lampen enz.

Als 70% van de huurders kiest voor zonnepanelen, dan krijgt iedereen zonnepanelen.

Minister Kanstraat

Bij de Minister Kanstraat plaatsen we de zonnepanelen aan achterkant op het dak. Dit betekent dat er 4 panelen per woning kunnen liggen. Voor de zonnepanelen krijgt u een aanvullende overeenkomst van de servicekosten. Servicekosten tellen niet mee voor uw eventuele huurtoeslag en worden niet in de huurverhogingen meegerekend. Bij de Minister Kanstraat heeft inmiddels 62% voor akkoord getekend voor een aanvullende service-overeenkomst van € 8,-. Hier proberen nog meer deelname te krijgen zodat we dit ook bij alle woningen kunnen aanbrengen.

Bekijk uw voordeel

U krijgt **4 zonnepanelen** per woning. Dit zijn de bedragen op een rij:

Opbrengst zonnepanelen = verlaging van energielasten per maand*	€ 15,00
Betalen extra servicekosten per maand	€ 8,00
Uw voordeel per maand	€ 7,00

**dit is een schatting*

Van Rijckevorselstraat

Bij de Van Rijckevorselstraat plaatsen we zonnepanelen op alle platte daken. Dit betekent dat er 5 panelen per woning kunnen liggen. Voor de zonnepanelen krijgt u een aanvullende overeenkomst van de servicekosten. Servicekosten tellen niet mee voor uw eventuele huurtoeslag en worden niet in de huurverhogingen meegerekend. Bij de van Rijckevorselstraat heeft meer dan 77% voor akkoord getekend. Dit betekent dat alle bewoners een aanvullende serviceovereenkomst krijgt van € 10,-.

Bekijk uw voordeel

U krijgt **5 zonnepanelen** per woning. Dit zijn de bedragen op een rij:

Opbrengst zonnepanelen = verlaging van energielasten per maand*	€ 18,00
Betalen extra servicekosten per maand	€ 10,00
Uw voordeel per maand	€ 8,00

**dit is een schatting*

Als u voor zonnepanelen kiest, kunt u zelf zien welke opbrengst uw zonnepanelen aan het leveren zijn. Als u gaat verhuizen blijven de zonnepanelen liggen voor de volgende huurder. Met zonnepanelen weet u zeker dat u duurzame groene stroom heeft. En daarnaast bespaart u elke maand op de energielasten.

De omvormer voor de zonnepanelen komt in de meterkast te hangen. En we zorgen voor de aansluiting op uw meterkast.

1.5 Onderhoudswerkzaamheden die niet standaard overal worden uitgevoerd – WonenBreborg beoordeelt dit = gratis

De werkzaamheden die hieronder staan omschreven zorgen ervoor dat uw woning goed onderhouden blijft en worden uitgevoerd als dat noodzakelijk is. De opzichter van WonenBreborg beoordeelt dit in overleg met u tijdens een huisbezoek. Deze werkzaamheden zijn zonder huurverhoging, dus gratis.

Vernieuwen toilet

Vervangt WonenBreborg uw toilet? Dan krijgt u een nieuwe toiletpot, nieuwe wand- en vloertegels, nieuw plafond en gestucte muren. De muren betegelen we tot ongeveer 1,20 meter vanaf de vloer. U kunt uit verschillende kleuren wand- en vloertegels kiezen. Als de afvoer van het toilet asbesthoudend is, dan wordt deze ook vervangen volgens de wettelijke regels. Houd dan rekening met extra overlast.

U kunt kiezen voor een hogere toiletpot waarvoor u zelf betaalt. De kosten verrekenen we met de ongemakkenvergoeding.

Vernieuwen badkamer inclusief wand- en vloertegels

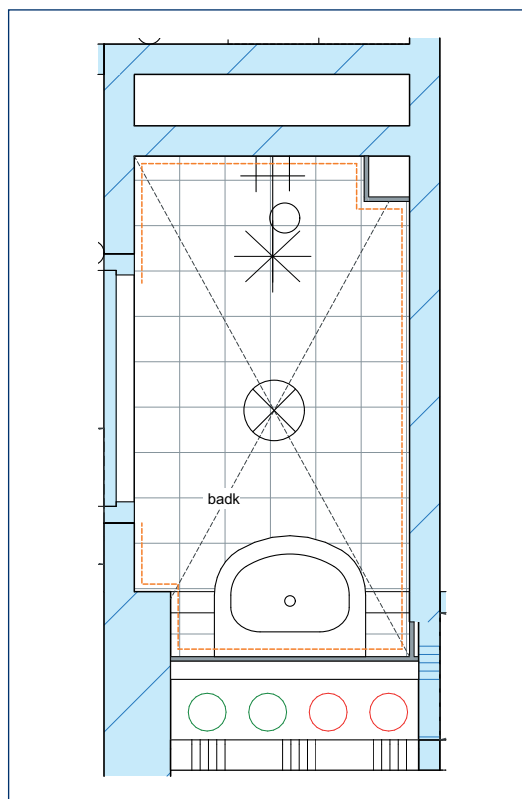
Wanneer uw badkamer wordt vernieuwd, dan krijgt u een nieuwe wastafel met kraan, een nieuwe douchekraan, douchekop en glijstang. De kleur van wand- en vloertegels kunt u kiezen. De vloertegels hebben een antislip laag. De wandtegels komen deels tot het plafond en het plafond werken we netjes af.

LET OP!

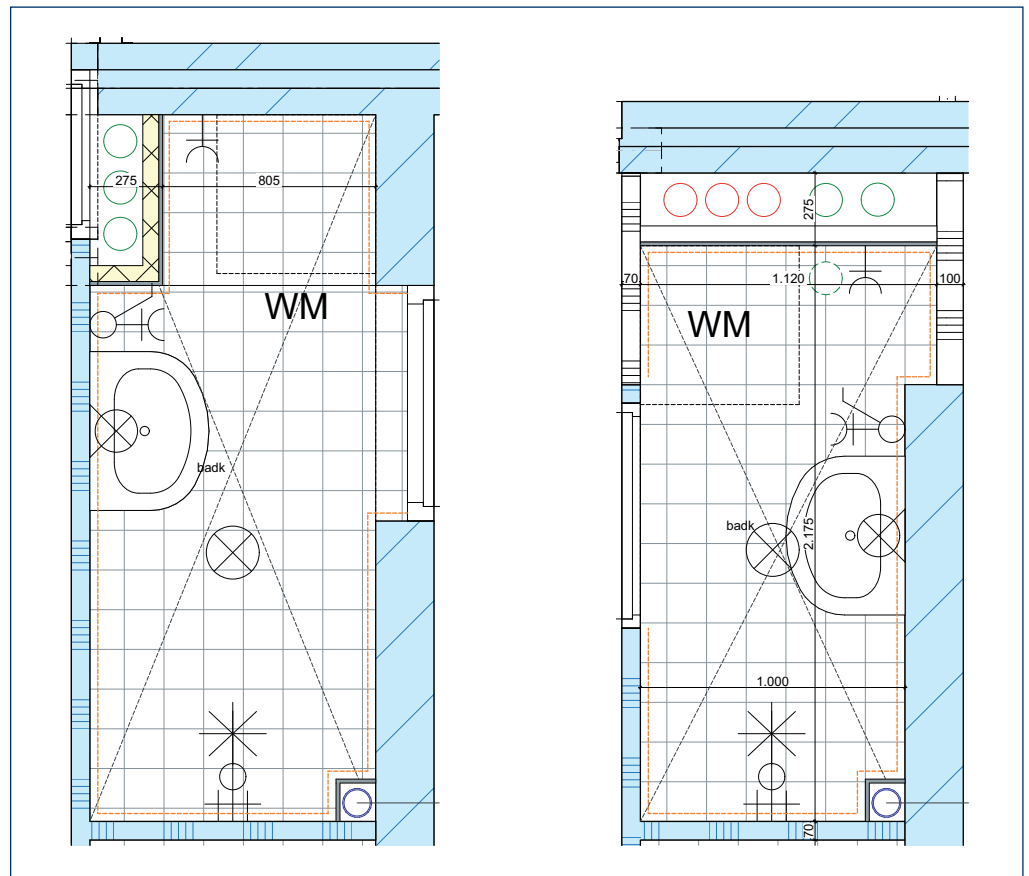
In veel woningen is er een heel kleine badkamer aanwezig. U kunt kiezen voor een grotere badkamer, deze keuze is helemaal gratis. De aanwezig kast kan bij de badkamer worden gevoegd. De nieuwe wanden die grenzen aan de woonkamer of slaapkamer werken we behangklaar af.

De opzichter kan u hier meer over vertellen bij het huisbezoek.

Vergroten badkamer Minister Kanstraat



Vergroten badkamer van Rijkevorselstraat



Vernieuwen van de keuken

Wanneer we uw keuken vernieuwen is dat, inclusief 3 onderkastjes, 2-3 bovenkastjes, wandtegels achter het keukenblok en nieuwe stopcontacten boven het aanrecht. In de kookhoek komt onderaan een nieuw dubbel stopcontact en bovenin een enkele voor een eventuele recirculatiekap.

U kunt kiezen uit verschillende kleuren aanrechtbladen, kastdeurtjes en wandtegels en verschillende typen deurgreepjes. Op de wanden boven het tegelwerk komt weer stucwerk.

Ook hier kan er nog een asbestriool aanwezig zijn. In dat geval is het ook nodig om de aansluitingen en riool onder de woning te vervangen. Dit doen we volgens de geldende wettelijke richtlijnen. Als dit bij uw woning van toepassing is, hoort u dit bij het huisbezoek.

Wilt u elektrisch gaan koken, dan kan bij het vernieuwen van de keuken een extra stopcontact gemaakt worden voor een elektrische kookplaat.

LET OP! Ziet uw badkamer, keuken of toilet er nog netjes uit en zijn er geen zaken kapot? Dan komen deze niet in aanmerking voor vervanging. Dit bespreekt de opzichter met u tijdens het huisbezoek.

LET OP! is de standleiding van asbest dan is het verplicht om met te doen met aanpakken van de ruimte waardoor deze loopt omdat we de asbestleiding willen vervangen. Dit kan de opzichter u vertellen tijdens het huisbezoek.

LET OP! Als u nog een asbestriool onder uw woning heeft, dan vernieuwen we ook de complete riolering vanaf douche naar de riolering onder uw woning. Daarvoor moet er een kruipluik in de houten vloer van de woonkamer aanwezig zijn. Als dat er nog niet is, dan moet dit luik gemaakt worden. Ook in de voor- en achtertuin vervangen we het riool, dus we graven in uw tuin/bestrating. Natuurlijk werken we alles weer netjes af. We snappen dat dit erg ingrijpend is en extra overlast oplevert. We zijn wettelijk verplicht om een asbestriool weg te halen.

Overige werkzaamheden

- Wanneer het technisch noodzakelijk is, worden binnendeuren vervangen door nieuwe deuren.
- De groepenkast wordt vernieuwd wanneer deze nog geen 4 groepen, 2 aardlek- en een hoofdschakelaar heeft.
- Enkele woningen hebben een verouderde cv-ketel, een zogenaamde VR-ketel. Deze zal worden vervangen voor een HR-ketel, dit is gratis.
- Kapotte stopcontacten en schakelaars worden vervangen door nieuwe.

1.6 Niet verplichte werkzaamheden tegen maandelijks huurverhoging

Onderstaande werkzaamheden zijn uw eigen keuze en er staat een huurverhoging tegenover. Deze werkzaamheden zijn dus niet verplicht.

Centrale verwarming met een HR-combiketel

Sommige woningen hebben nog geen centrale verwarming en hebben soms een geiser voor warmwater. Open geisers zijn open verbrandingstoestellen en deze kunnen gevaarlijk zijn voor uw gezondheid als er teveel koolmonoxide vrij komt. Koolmonoxide ruikt u niet, maar is zeer gevaarlijk bij het inademen. Door de aanleg van centrale verwarming wordt het veiliger en aangenamer in uw woning. U kunt alle ruimtes apart verwarmen. De ketel komt in de keuken te hangen. Vanuit de ketel lopen er straks leidingen naar de radiatoren in de woonkamer, slaapkamers, keuken en hal. De cv-ketel zorgt ook voor warmwater in de keuken en badkamer.

Voor een woning met 2 slaapkamers is de huurverhoging € 50,40 per maand.

Voor een woning met 3 slaapkamers is de huurverhoging € 58,80 per maand.

Wilt u ook een extra radiator in de badkamer dan is de huurverhoging € 4,20 per maand.

Uiteraard onderhoudt WonenBregburg deze nieuwe HR-combiketel. De geiser die in uw keuken hangt, is overbodig wanneer u voor een HR-combiketel kiest en wordt weggehaald. De huur van de geiser kunt u dan ook opzeggen, zodat u weer geld bespaart. Deze geiser huurt u niet van WonenBregburg en wij kunnen u daarom ook niet verplichten om deze weg te halen.

1.7 Extra keuzes waarvoor u zelf direct en 1x voor betaalt

Als we toch bezig zijn, kunt u kiezen voor extra verbeteringen die u in een keer betaalt. WonenBregburg trekt het totaalbedrag van uw keuzes van de ongemakkenvergoeding af, die u aan het einde van het groot onderhoud van ons krijgt. U kunt uw keuzes tijdens het huisbezoek doorgeven.

Verbeteringen tegen eenmalige contante betaling

Bovenkastje 60 cm breed, standaard hoogte	€ 97,00
Onderkastje met lade, 60 breed (excl. blad)	€ 173,00
Aanrechtbladverlenging (per 10 cm extra)	€ 13,00
Maken kookplaatuitsparing in verlengd keukenblad	€ 62,00
Extra tegelwerk in de keuken per m ²	€ 56,00
Verhoogde toiletspot meerprijs (6+)	€ 60,00
Meerprijs thermostaatkraan in badkamer i.p.v. mengkraan	€ 125,00

Alle prijzen zijn incl. BTW en montage

Krijgt u nu huurtoeslag?

De extra verbeteringen aan uw woningen hebben als gevolg dat u een huurverhoging krijgt. Heeft u op dit moment recht op huurtoeslag? En heeft u het afgelopen jaar geen inkomensveranderingen gehad? Dan wordt bij de berekening van de huurtoeslag uitgegaan van de nieuwe, hogere huur. De kans is groot dat u na het groot onderhoud meer huurtoeslag krijgt. Dat betekent dat uw nieuwe huurtoeslag deze huurverhoging voor een groot deel compenseert.

De Belastingdienst betaalt de huurtoeslag aan u uit. U moet daarom zelf de verandering in uw huurprijs aan de Belastingdienst doorgeven. Bij het ingaan van de nieuwe huurprijs krijgt u van WonenBreburg een duidelijk overzicht waarop de nieuwe huurprijs staat.

Heeft u nu geen recht op huurtoeslag, maar denkt u straks na het groot onderhoud wel? Laat dan door onze medewerkers van de woonwinkel een proefberekening maken. U kunt ook altijd kijken op www.toeslagen.nl of bel de Belastingtelefoon op 0800 - 0543.

LET OP!

Pas als de werkzaamheden in en aan uw woning klaar zijn, gaat de nieuwe huurprijs in. U kunt ook dan pas uw huurtoeslag opnieuw aanvragen.

2

Wat doen wij voor u tijdens de werkzaamheden?

Het kan zijn dat u tijdens het onderhoud een tijdje uw toilet, badkamer en/of keuken niet kunt gebruiken als er werkzaamheden uitgevoerd worden. Wij willen het voor u zo gemakkelijk mogelijk maken. We houden hiermee rekening met de actuele richtlijnen van het RIVM i.v.m. Corona.

U kunt gebruik maken van:

Een woning om te douchen

Heeft u tijdelijk geen warm water in uw woning? Dan kunt u in een douchewoning of -unit douchen. Wilt u hiervan gebruik maken? Overleg dit dan met WonenBreburg, dan bekijken we welke optie mogelijk is ten tijde van de werkzaamheden in uw woning.

Een chemisch toilet

Als u geen gebruik kunt maken van uw eigen toilet krijgt u van de aannemer een schoon en leeg chemisch toilet. De aannemer geeft u uitleg over het gebruik van het chemisch toilet. Wij vragen u het toilet schoon aan ons terug te geven. Tussentijds aanvullen van spoelmiddelen zal door de aannemer verzorgd worden.

De aannemer probeert uw toiletpot tijdens de werkzaamheden terug te zetten, zodat u toch gewoon van uw toilet gebruik kunt maken. Dit betekent wel dat de toiletpot tijdelijk los staat en dat er niet automatisch doorgespoeld kan worden. Daarvoor moet u dan een emmer water gebruiken.

Verhuisdozen

Wilt u spullen inpakken? En heeft u hiervoor dozen nodig? Dan kunt u die van ons krijgen.

Afdekken vloeren

Op alle plaatsen waar gewerkt wordt in de woning, zal de aannemer de vloer afdekken ter bescherming van de vloerafwerking. Dat hoeft u zelf niet te doen.

Afdekfolie

U krijgt afdekfolie van de aannemer om uw spullen af te dekken. Dit is dagelijks af te halen bij de uitvoerder.

Elektra en water

Tijdens het werk kan overdag de elektra en het water afgesloten worden. De aannemer zorgt ervoor dat u elke avond weer elektra en koud water in uw woning heeft.

Kooktoestel

Vernieuwen wij uw keuken en kunt u een paar dagen niet koken? Dan mag u van ons een elektrische kookplaat lenen.

Overig

Wilt u van deze mogelijkheden gebruik maken? Geef dit aan bij de opzichter. Hij bespreekt dit dan met u tijdens het huisbezoek en maakt er met u afspraken over. Heeft u meer ondersteuning of faciliteiten nodig? Geef dit dan alvast door tijdens het huisbezoek voorafgaande aan de werkzaamheden. Bij bijzondere omstandigheden, zoals langdurige ziekte, is het noodzakelijk dat u dit voor 1 augustus aangeeft bij de woonconsulent. We overleggen met u wat de mogelijkheden zijn.

3

Uw medewerking



Helpt u ons mee om de komende werkzaamheden zo snel mogelijk en zo goed mogelijk te laten verlopen? Het belangrijkste is dat de vakmannen overal gemakkelijk bij kunnen. Laat geen spullen in de weg staan, zo voorkomt u schade!

Wilt u alstublieft:

- Uw kostbare en/of dierbare spullen wegzetten of weghalen van de plekken waar we gaan werken? Dat geldt ook voor schilderijen en andere zaken die omlaag kunnen vallen als er in uw woning gewerkt wordt.
- Geen contant geld in uw woning bewaren? En uw sieraden uit het zicht leggen?
- Indien nodig uw toilet, badkamer en keuken helemaal leegmaken? Ook de lampen moeten van het plafond gehaald worden.
- Er voor zorgen dat de vakmannen rond de ramen kunnen werken? Ze hebben 1,5 meter vrije werkruimte nodig.
- Alle andere plekken vrijmaken waar de aannemer bij moet zijn?
- Uw spullen goed afdekken met afdekplastic tegen stof?
- Planten, gordijnen, lampen, douchewanden enzovoorts weghalen waar dit nodig is?
- Rolluiken, screens, zonneschermen en bloembakken aan de buitengevel weghalen?
- Rekening houden met uw huisdieren; zij kunnen last hebben van de verbouwing!

LET OP!

Voor de start van de werkzaamheden plakt de aannemer alle vloeren van de ruimtes af, waar hij werkt. De opzichter vertelt tijdens zijn huisbezoek wat u zelf moet doen. Lukt het u zelf niet om spullen weg te halen? Misschien lukt het wel met een handig familielid of kennis! Heeft u moeite met het verplaatsen van uw wasmachine of andere zware spullen? Bespreek dit dan met de opzichter of uitvoerder.

LET OP!

Voor de werkzaamheden aan de gevel moeten rolluiken en andere zonwering tijdelijk worden verwijderd. U moet zelf zorgen voor het verwijderen en terugplaatsen van de zonweringen en rolluiken.

Goed om te weten

De uitvoerder kunt u dagelijks vinden in de directieket. Deze staat op het lege bouwterrein rechts naast Van Rijckevorselstraat 5. Ook onze opzichter en woonconsulent zijn daar regelmatig aanwezig.

Ook krijgt u een kaart van de uitvoerder met een duim erop. Als u de duimkaart, tijdens de uitvoering, voor uw raam plaats weet de uitvoerder dat u een vraag heeft en komt hij bij u langs om de vraag te beantwoorden.

Dagplanning

Voor de start van de werkzaamheden krijgt u voor uw woning een planning met de werkzaamheden, waarin u van dag tot dag kunt zien welke zaken die dag gaan gebeuren. Natuurlijk komt het voor dat we soms iets van de planning af willen wijken. U wordt daarover vooraf geïnformeerd.

Overlast omgeving

Voordat wij aan uw woning beginnen en nadat uw woning klaar is zult u ook overlast hebben van de werkzaamheden die in de andere woningen worden gedaan. Dat kan door geluid van de werkzaamheden zijn, maar vooral ook doordat de straat gedurende lange periodes afgezet wordt voor een kraan en opslag van bouwmaterialen. Hierdoor kunt u uw auto misschien niet in de straat parkeren. Voor dit soort ongemakken krijgt u geen vergoeding.

Water en elektra

De vakmannen gebruiken water en elektra in uw woning als ze aan het werk zijn. De kosten hiervan worden gedekt door de dagvergoeding voor de werkzaamheden, omschreven in hoofdstuk 6.

Zelf aangebrachte voorzieningen, WVG- en/of WMO-aanpassingen

Een aantal bewoners heeft in en aan hun woning zelf voorzieningen aangebracht. Bij het huisbezoek bekijkt de opzichter deze. Soms mogen deze blijven zitten. U moet ze weghalen als de aannemer door de voorzieningen zijn werk niet goed kan doen. Om aan de gevel te kunnen werken en de kozijnen en dakpannen te kunnen vervangen, moeten er bijvoorbeeld steigers geplaatst worden.

WonenBreborg brengt de zelf aangebrachte voorzieningen niet opnieuw aan, dit moet u zelf doen. De aannemer en/of WonenBreborg zijn niet aansprakelijk voor beschadigingen aan zelf aangebrachte voorzieningen.

Heeft u in uw woning WVG-voorzieningen (Wet Voorziening Gehandicapten) of WMO-voorzieningen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning)? Dan haalt de aannemer deze weg en plaatst ze terug als de werkzaamheden klaar zijn.

Zonwering en rolluiken

Een zonwering of rolluik is ook een 'zelf aangebrachte voorziening'. U moet er zelf voor zorgen dat de zonwering of het rolluik verwijderd wordt en weer opgehangen wordt. Mochten de rolluiken niet meer passen op de nieuwe kozijnen, dan moet u zelf bekijken welke mogelijkheden er voor u zijn om uw bestaande rolluiken weer terug te plaatsen. Eventuele bijkomende kosten komen daarvoor helaas voor uw rekening.

4

Uw aanwezigheid tijdens de werkzaamheden

De vakmannen werken van 7.30 tot 16.30 uur. Om 07.00 uur zullen de eerste vakmannen in de buurt aanwezig zijn om de werkzaamheden voor die dag voor te bereiden.

- U moet zelf de deur open doen voor de vakmannen, u kunt uw sleutel niet aan de vakmannen geven. U moet dus zelf in de woning zijn als de vakmannen werken. Bent u niet thuis, maak dan afspraken met uw familie of kennissen zodat er altijd iemand aanwezig is die de deur kan openen.
- Het is belangrijk dat u tijdens de werkzaamheden thuis bent. U bent immers zelf verantwoordelijk voor de gang van zaken in en om uw woning.
- € Houd u zich wel de Corona-richtlijnen. Meld het vooraf bij de uitvoerder als u verkoudheid- of griepklachten heeft. Het is mogelijk dat er dan besloten wordt om uw woning pas op te knappen als u weer beter bent.
- Als u niet thuis bent, kunnen de werkzaamheden in uw woning niet plaatsvinden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de gehele planning, dus ook voor uw burens.
- Als u twijfelt of een vakman wel echt bij het project hoort mag u altijd vragen aan een vakman om zich te legitimeren.



Sleutelverklaring

Lukt het u niet om zelf in uw woning te zijn? En lukt het niet om afspraken te maken met burens of familie? Dan kunt u een sleutelverklaring met de aannemer tekenen. Wilt u voor 1 augustus doorgeven aan de woonconsulent dat dit bij u het geval is? Dan kunnen we hier rekening mee kunnen houden.

LET OP!

We zullen zo zorgvuldig mogelijk werken, maar u blijft zelf wel verantwoordelijk voor uw eigendommen.

LET OP!

Tijdens de werkzaamheden staan de buiten- en voordeuren vaak open. Een dief is dan makkelijk in uw woning! WonenBreborg en de aannemer zijn daarvoor niet aansprakelijk. Wij adviseren u daarom er alles aan te doen om dit te voorkomen. Blijf zelf thuis of regel dat er iemand anders in uw woning is. Uiteraard kunt u dit ook met burens, familie of vrienden regelen.

Vindt u dat u tijdens het onderhoud echt niet in uw woning kunt wonen? Dan moet u zelf voor een alternatieve, tijdelijke woning zorgen. WonenBreborg heeft geen gemeubileerde woningen beschikbaar voor tijdelijke verhuur. De ongemakkenvergoeding kunt u gebruiken om even ergens anders te wonen, bijvoorbeeld in een vakantiepark.

Zijn er bijzondere omstandigheden? Of gaat u voor langere tijd weg? Laat dit dan aan de opzichter en aan de uitvoerder weten. We proberen dit dan samen met u op te lossen.



5

Schade en verantwoordelijkheid

Wij doen er alles aan om schade aan uw woning en uw eigendommen te voorkomen. Wat als er wél schade ontstaat?

U moet voor een snelle afwikkeling van de schade de volgende procedure volgen:

Stap 1

Ziet u schade? Meld de schade binnen 24 uur aan de opzichter. De opzichter legt uw melding schriftelijk vast. Meldt u de schade later bij ons? Dan is de schade moeilijker te beoordelen en nemen we deze niet in behandeling. De opzichter beoordeelt of de schade wel of niet het gevolg is van de werkzaamheden.

Stap 2

U meldt vervolgens de schade bij uw eigen inboedelverzekering (ook als het duidelijk is dat de aannemer verantwoordelijk is).

Stap 3

Uw eigen verzekering vergoedt in de meeste gevallen de schade. De verzekering verhaalt de schade eventueel op de aannemer of WonenBreburg.

Wat te doen als uw verzekering niet overgaat tot uitkeren of wanneer u niet verzekerd bent? Meldt dit dan aan de opzichter. Hij neemt uw melding samen met de woonconsulent in behandeling.



6

Vergoeding

We gaan veel veranderen en opknappen in en aan uw woning. U woont dus tijdelijk in een woning waar flink gewerkt wordt. Helaas houdt dat in dat u overlast en ongemak kunt hebben. WonenBreburg vindt dit vervelend voor u en daarom krijgt u van ons een vergoeding.

De vergoeding bestaat uit een bedrag per dag. Dat gaat in op het moment dat u direct ongemak heeft van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. Daarmee bedoelen we dat u bijvoorbeeld niet kunt koken in de keuken of niet naar het toilet kunt gaan in uw eigen toilet.

De aannemer zal straks naar verwachting totaal 15 werkdagen nodig hebben om de binnen werkzaamheden in uw woning uit te voeren. Dit is ook afhankelijk van de ontwikkelingen van Corona. We tellen daar nog 6 dagen bij op (3 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en 3 dagen nadat uw woning klaar is).

LET OP!

Het definitieve aantal dagen wordt na afronding van de werkzaamheden bepaald. We rekenen met kalenderdagen, dus feestdagen en weekenden tellen we ook mee.

Hoe hoog is de vergoeding?

Dit hangt samen met welke werkzaamheden er in uw woning worden uitgevoerd.

Bij uitvoering van alleen de verplichte werkzaamheden

Het verplichte pakket bestaat uit de werkzaamheden uit hoofdstuk 1.1, 1.2, 1.3, 1,4 van deze brochure. **Hiervoor ontvangt u een vergoeding van € 22,50 per kalenderdag**

Verplichte werkzaamheden plus vervanging toilet, keuken en/of badkamer of asbestsanering binnen uw woning

Is er naast het verplichte pakket ook sprake van 1 of 2 van de volgende werkzaamheden: toilet, badkamer, keuken of asbestsanering in uw woning?

Dan ontvangt u een vergoeding van € 32,00 per kalenderdag.

Verplichte werkzaamheden plus vervanging toilet, keuken en/of badkamer en asbestsanering binnen uw woning

Is er naast het verplichte pakket ook sprake van 3 of meer van de volgende werkzaamheden: toilet, badkamer, keuken en asbestsanering in uw woning?

Dan ontvangt u een vergoeding van € 39,40 per kalenderdag.

Rekenvoorbeeld:

Als we op woensdag starten en 15 werkdagen later op woensdag klaar zijn, zijn dit 21 kalenderdagen. Hier tellen we 6 dagen bij, dus totaal 27 kalenderdagen. U ontvangt dan een vergoeding bij het verplichte pakket van € 607,50 (= 27 dagen x € 22,50).

Is uw woning klaar? Dan streven we ernaar om de vergoeding zo snel mogelijk uit te betalen, maar altijd binnen twee maanden. Kiest u voor extra verbeteringen tegen eenmalige betaling? Dan hebben wij de kosten hiervan met uw vergoeding verrekend.

Gordijnvergoeding

Woont u in de Minister Kanstraat? Dan krijgt u een gordijnvergoeding voor het raam in de keuken en voor de derde slaapkamer. De reden waarom we een gordijnvergoeding geven, is omdat de draairichting van het kozijn verandert van buiten naar binnen. U kunt daardoor uw oude gordijn(en) niet meer gebruiken en u krijgt een vergoeding van € 13,00 per strekkende meter. Voor het keukenraam en slaapkamerraam is de vergoeding per stuk: € 16,90.

LET OP!

Heeft u een huurachterstand of een openstaande vordering bij WonenBregburg? Dan verrekenen wij dit met de vergoeding.

LET OP!

U ontvangt alleen de ongemakkenvergoeding als u een lopend huurcontract heeft tijdens het groot onderhoud en volledige medewerking verleent aan het onderhoud.



7

Planning

Modelwoning

De woning aan Minister Kanstraat 36 is een modelwoning. Hier kunt u voorbeelden zien van het groot onderhoud en alle mogelijkheden goed bekijken. Alle medewerkers, die betrokken zijn bij het project, zijn tijdens de kijkdagen in deze woning aanwezig. Zij nemen dan met u de werkzaamheden door en uiteraard is er ruimte voor het stellen van vragen.

Kom naar de kijkdag

Waarom is het belangrijk dat u naar de kijkdag komt?

- U kunt de verschillende keuzemogelijkheden zien.
- U ziet hoe de werkplanning is en wanneer uw woongebouw aan de beurt is.
- U maakt een afspraak voor het huisbezoek met de opzichter en uitvoerder.
- U kunt uw keuze doorgeven voor de zonnepanelen.
- U ontmoet de aannemer, opzichter, woonconsulent en buurtbeheerder.

Huisbezoek van WonenBreborg en van Wijnen

Opzichter Stan Wens van WonenBreborg en Arjan van de Wassenberg of Pierre Gulden van van Wijnen komen bij u thuis langs, ruim voor de start van de werkzaamheden. Zij nemen soms ook woonconsulent Rosa Eversteijn of bewonersbegeleider Karin Hilverda mee. Tijdens deze huisbezoeken bekijken we uw woning en wordt samen met u vastgelegd wat er moet gebeuren.

Zij leggen u vervolgens duidelijk uit wat er gaat gebeuren. Ook kunt u uw keuzes doorgeven. De opzichter en uitvoerder vertellen u waar u rekening mee moet houden en wat u moet regelen.

Heeft u vragen?

Zij beantwoorden deze graag! Het is handig om van tevoren een lijstje te maken met vragen. We kunnen uw vragen dan meteen beantwoorden. Ook bij de huisbezoeken houden we ons aan de Corona-richtlijnen.

Start van de werkzaamheden

De aannemer start na de bouwvakvakantie, maandag 17 augustus met de werkzaamheden. Hij zal eerst de bouwplaats inrichten en de werkzaamheden aan de buitenkant uitvoeren. Hiervoor hoeft u niet thuis te zijn. De buitenwerkzaamheden worden niet helemaal tegelijk uitgevoerd met de binnenwerkzaamheden.

Naar verwachting start de aannemer op maandag 21 september in de eerste woning. We starten bij Minister Kanstraat 28 B.

Bij de van Rijckevorsel starten we rond dinsdag 20 oktober met de eerste woning. Dit zal de Van Rijckevorselstraat 258 zijn. De verwachting is dat alle werkzaamheden in december 2020 klaar zijn.

Startwerk-bespreking

Wij laten u precies weten wanneer uw woning aan de beurt is. Eén a twee weken voor de start van de uitvoering komt de uitvoerder nog bij u langs met de planning en een aantal formulieren om de laatste zaken door te spreken. Wij noemen dit de start-werkbespreking. De planning wordt dan opgehangen aan uw meterkastdeur. Op deze planning kunt u precies zien welke werkzaamheden er elke dag in uw woning worden gedaan. Samen neemt u met de uitvoerder door welke spullen u weg moet halen en welke kamers u leeg moet maken. Dat vullen we samen in op een formulier. Tevens wordt de eventuele sleutelverklaring doorgenomen en welke ruimtes er afgedekt gaan worden. Zijn er veranderingen? Dan hoort u dat op tijd van ons. We proberen alle werkzaamheden in uw woning in maximaal 15 werkdagen te doen.

Oplevering

Zijn alle werkzaamheden in uw woning klaar? Dan leveren we de woning op. Dit betekent dat u, de opzichter en de aannemer door de woning lopen en beoordelen of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Alles wat nog niet goed is gedaan, noteert de uitvoerder digitaal. U, de uitvoerder en opzichter ondertekenen dit. De aannemer verhelpt, als het mogelijk is, eventuele gebreken. Bent u tevreden met uw vernieuwde woning? Dan tekent u voor akkoord. U krijgt dan normaal gesproken binnen 2 maanden uw ongemakkenvergoeding uitbetaald op uw bankrekening. Ook dan pas gaat uw nieuwe huurprijs in.

8

Contactpersonen

Wie spreekt u aan en waarvoor?

Uitvoerder vanuit aannemer van Wijnen Breda B.V.

Pierre Gulden is de uitvoerder van het project. Hij regelt alle uitvoeringszaken met de vakmannen. Tijdens de werkzaamheden in de woning is hij uw eerste aanspreekpunt. U ziet hem dus veel tijdens de uitvoering van het project. Voor alle technische vragen over het project kunt u bij hem terecht. U kunt Pierre bellen op telefoonnummer 06-82 79 45 83.



Bewonersbegeleidster vanuit van Wijnen Breda

Karin Hilverda is de bewonersbegeleidster voor het project. Namens van Wijnen verzorgt zij de communicatie met de bewoners tijdens uitvoeringsfase. Zij zal aanwezig zijn bij de spreekuren en zal bij de oplevering aanwezig zijn en een enquête afnemen. Zij is uw aanspreekpunt voor de niet technische zaken. U kunt Karin ook bereiken op de bewonerstelefoon met telefoonnummer 06-82 79 45 83.



Opzichter vanuit WonenBredburg: Stan Wens

Stan Wens is de opzichter van WonenBredburg van dit project. Hij komt bij u op huisbezoek en is dagelijks een aantal uur op het werk aanwezig. U ziet hem dus veel tijdens de uitvoering van het project. Voor alle technische vragen over het project kunt u bij hem terecht. U kunt Stan bellen op 076-530 84 89. U kunt hem ook mailen via s.wens@wonenbredburg.nl. Tevens vindt u hem regelmatig in de directieket.



Woonconsulent vanuit WonenBredburg: Rosa Eversteijn

Heeft u vragen over woonzaken die niet technisch zijn? Dan kunt u terecht bij uw woonconsulent Rosa Eversteijn. Zij is op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend te bereiken via email: r.eversteijn@wonenbredburg.nl of telefonisch via 076-530 84 13.



Buurtbeheerder vanuit WonenBredburg: Marjolein Wardenaar

Marjolein Wardenaar is uw buurtbeheerder en houdt dagelijks toezicht op de algemene zaken van uw woning en woonomgeving. U kunt uw buurtbeheerder dus aanspreken voor alle praktische zaken in en rond uw woning. Zij is bereikbaar via m.wardenaar@wonenbredburg.nl en telefoonnummer 076-530 84 64.



Spreekuur

Elke week is er een speciaal groot onderhoudspreekuur. Wanneer en waar dit precies is, hoort u nog van ons. Dus houd de nieuwsbrieven in de gaten.

Heeft u een nieuw e-mailadres?

Geef dit dan door aan uw woonconsulent Rosa Eversteijn via r.eversteijn@wonenbredburg.nl.

Contact

www.wonenbreburg.nl

- Op onze website logt u in op uw persoonlijke pagina met uw e-mailadres en het door u gekozen wachtwoord. U regelt op de persoonlijke pagina makkelijk en snel uw woonzaken online op het moment dat het u uitkomt, zoals het aanpassen van persoonlijke gegevens, facturen betalen en huurprijs- en woninginformatie.
- Online een reparatieverzoek inplannen? Ook dat kan via onze website, 24 uur per dag, 7 dagen per week.

Inschrijven voor nieuwsmail

www.wonenbreburg.nl/nieuwsmail

Klantenlijn

088-496 0000

Onze klantenlijn is buiten kantooruren altijd te bereiken voor spoedreparaties.

Social media-kanalen – bereikbaar op werkdagen van 8.30 - 17.00 uur



06-51 04 49 77 (er wordt geen privacy gevoelige informatie gestuurd)



WonenBreburg



@wonenbreburg



WonenBreburg



WonenBreburg



WonenBreburg

Woonwinkel

Schorsmolenstraat 48 in Breda.

In verband met de Coronamaatregelen is de woonwinkel alleen open voor mensen die een afspraak hebben gemaakt. Houd u onze website goed in de gaten voor informatie over de openingstijden.

Wij wensen u veel woonplezier!

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Juni 2020