

## RENOVATIEVOORSTEL

### 16 eengezinswoningen De Wierslaan



**Van:** Yvette Feld, Laura Wille en Johan Damsteeg (Portaal)

**Aan:** Alle bewoners van de De Wierslaan 2 t/m 32

**Datum:** 18 december 2015

**Versie:** Definitief

## 1. Toelichting op het renovatievoorstel

Beste bewoner,

*Dit is het renovatievoorstel voor uw woning. Dit voorstel hebben wij uitgewerkt aan de hand van de mening van bewoners uit de huisbezoeken, overleg met bewonersvereniging Behoudegein en de bijeenkomsten. Met de voorgestelde maatregelen willen wij voor u een comfortabele woning realiseren in een wijk waar het prettig wonen is. In dit voorstel kunt u meer lezen over de werkzaamheden (hoofdstuk 3), de regelingen rond de energieprestatievergoeding (hoofdstuk 4), de ondersteunende maatregelen (hoofdstuk 5) en de planning (hoofdstuk 6). Wij vragen uw formele akkoord op dit voorstel. Dit kunt u geven door het meegeleverde antwoordformulier uiterlijk 11 januari 2016 aan ons te retourneren.*

### Waarom een renovatie aanpak?

De woning waarin u woont is constructief goed, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Tijdens de huisbezoeken hebben wij veel Aandachtspunten gehoord over bijvoorbeeld de slechte isolatie, het relatief hoge energieverbruik, het gevoel van onveiligheid en tocht-, vocht- en schimmelproblemen. Wij hebben uw Aandachtspunten en wensen geïnventariseerd tijdens de huisbezoeken en twee bewonersbijeenkomsten. Vervolgens zijn er in mei drie varianten voorgelegd aan bewoners. Het merendeel van de bewoners heeft gekozen voor de huidige renovatievariant van Duurzame Woningverbetering.

### Wat zijn de plannen op hoofdlijnen?

- We plaatsen kant- en klare gevels tegen de bestaande gevels en over het bestaande dak komt een nieuw geïsoleerd dak. Uw huis krijgt zo 'een warme jas'.
- De ramen krijgen isolerend glas en we vervangen kozijnen en buitendeuren. Ook plaatsen we veilig- hang en sluitwerk.
- We plaatsen zonnepanelen om duurzaam energie op te wekken. Zuinige installaties verwarmen en ventileren uw huis.
- De badkamer, keuken en toilet vervangen we als dit nodig en door u gewenst is.
- We vervangen de aansluitingen van de riolering-, elektra- en waterleidingen.

### Wat is het resultaat voor uw wooncomfort en uw portemonnee?

De renovatie zorgt ervoor dat uw woning comfortabel, gezond, veilig en duurzaam wordt. En dat bij gelijkblijvende woonlasten. Onder woonlasten verstaan we uw huur en energiekosten (excl. water). Wat levert deze renovatie u op?

- Een comfortabele woning: Uw woning wordt volledig geïsoleerd. U voelt geen tocht meer. De temperatuur in uw huis is constanter. Door isolatie en de nieuwe verwarming is uw woning goed te verwarmen.
- Gezond binnenklimaat: Uw woning heeft een gezonder binnenklimaat. U heeft geen last meer van schimmel en vocht in uw woning.
- Veilige woning: Uw woning is goed beveiligd tegen inbraak. De raamkozijnen en uw voordeur voorzien we van modern hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- Uitstraling: Door de vernieuwde gevels krijgt uw woning een geheel nieuwe uitstraling.
- Uw huis is uw thuis: Keuzemogelijkheden in de afwerking van uw keuken, douche en toilet zorgen ervoor dat u tegels en kleuren kiest, die u mooi vindt en die uw huis uw thuis maken.
- Een betaalbare woning: Met de energieprestatievergoeding blijven uw woonlasten gelijk. Dit heet een 'nul-op-de-meter-woning'.

## 2. Een gedragen plan is de eerste stap

Wij willen graag dat dit renovatievoorstel zoveel mogelijk voldoet aan de wensen van bewoners. Daarom hebben wij ons plan voor het grootste deel gebaseerd op de Aandachtspunten en wensen die door bewoners zijn benoemd. Voordat we kunnen starten met de voorbereidingen voor de daadwerkelijke uitvoering, willen we graag van u weten of u akkoord bent met ons renovatievoorstel. Dat noemen wij een draagvlakmeting. U geeft nu door middel van het meegestuurd antwoordformulier aan of u het met dit renovatievoorstel eens bent.

### Wanneer is er draagvlak behaald?

We vragen alle hoofdhuurders met een vast huurcontract om hun mening te geven. Wanneer minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met dit voorstel, dan gaan de werkzaamheden in principe door.

Hiervoor is het wel van belang dat we een onheroepelijke bouwvergunning krijgen en het bestuur van Portaal het contract met de aannemer aan gaat.

### Hoe verder na de draagvlakmeting?

Hebben we draagvlak behaald? Dan gaan we verder met de uitwerking van de plannen. U krijgt begin 2016 een huisbezoek (warme opname) en u kunt uw keuzes maken. In de overige hoofdstukken vindt u meer informatie.

### Is er wel minimaal 70% draagvlak behaald maar bent u niet akkoord gegaan?

Als minimaal 70% van alle huurders akkoord gaat met het renovatievoorstel, dan wordt het voorstel redelijk geacht te zijn. In principe dienen alle bewoners dan hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Indien u niet heeft ingestemd met het voorstel en geen medewerking wenst te verlenen, dan kunt u binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van Portaal dat 70% of meer heeft ingestemd, de kantonrechter vragen om te bepalen dat het voorstel jegens u niet redelijk is. Deze doet dan hierover een uitspraak.

## 3. Welke werkzaamheden voeren we uit?

We voeren werkzaamheden uit die leiden tot een verbeteringen aan uw woning en in uw tuin. Hieronder het overzicht van de werkzaamheden en de gevolgen voor bewoners. Dit overzicht is met zorg vastgesteld, maar is niet onuitputtelijk.

### Wat doen we aan de buitenzijde van uw woning

Werkzaamheden	Werkomschrijving	Gevolgen voor u
Het dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verwijderen van de schoorstenen.</li> <li>* Overlagen van het huidige dak met nieuw geïsoleerd dak.</li> <li>* Plaatsen van zonnepanelen aan de voor- en achterzijde van het dak.</li> </ul>	Als te hoge bomen invloed hebben op de opwekking (dus minder energie-opwekking), dan snoeien/kappen we de boom. Het bouwbedrijf vraagt de kapvergunning aan.
Kast voor installaties. Installaties zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warmtepomp</li> <li>- Warmte terugwinning</li> <li>- Omvormer zonne-energie</li> </ul>	De huidige cv-installatie in uw woning wordt verwijderd. De installaties komen in een kast aan de achterzijde van de woning.	Op de gevels en op de installatiekast mag geen eigendom van u worden aangebracht.

<p>De buitengevel (met kozijnen, ramen en buitendeuren).</p> <p>De kleuren van de kozijnen zijn wit aan de binnenkant en buitenkant.</p> <p>De draairamen en deuren zijn donkergrijs aan binnen en buitenkant (afhankelijk van Welstand).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Plaatsen van nieuwe gevels tegen de buitenkant van uw woning.</li> <li>* Afwerking met steenstrips en stucwerk (afhankelijk van Welstand).</li> <li>* De oude vensterbanken van de slaapkamers blijven zitten. Aan deze vensterbanken komt een nieuw stuk vensterbank. In de woonkamer krijgt u een nieuwe, brede vensterbank.</li> <li>* Plaatsen van draai/kiep ramen met drielaags glas.</li> <li>* Veilig inbraakwerend hang en sluitwerk.</li> </ul>	<p>Ruimte voor één schotel met loze doorvoer naar binnen. U moet zelf de schotel weghalen en terughangen. Het inregelen van de schotel moet U zelf regelen.</p> <p>Aanbouwen van bijvoorbeeld pergola's/bomen/struiken/zonneschermen en screens tegen de gevel moeten verwijderd worden door uzelf.</p> <p>Uw huidige raambekleding kunt u na de renovatie weer ophangen. Vooraf aan de bouwwerkzaamheden moet u de raambekleding er afhalen.</p>
Zonnescherm	<p>We plaatsen een nieuw zonnescherm (valscherm) aan de voorzijde van uw woning en screens (platte zonwering tegen het raam aan) aan de voorzijde ter plaatse van de slaapkamers. Deze zonwering zorgt ervoor dat uw woning niet te warm wordt.</p> <p>Op het antwoordformulier kunt u aangeven welke kleur uw voorkeur heeft. De meeste stemmen gelden.</p>	<p>De nieuwe zonwering is eigendom van Portaal. Als u nu een zonnescherm en/of screens heeft, dan moet u deze voor de renovatie verwijderen. U kunt deze niet meer terugplaatsen. U krijgt geen vergoeding voor uw huidige zonnescherm/screens.</p>
Regenpijpen	Vernieuwen van de regenpijpen.	Geen bijzonderheden
Buitenriolering	Het riool wordt onder de woning vervangen. In de kruipruimte.	Geen bijzonderheden
Lampen buitenzijde	Voor- en achter uw huis krijgt u een lichtpunt met een lamp. Deze lamp heeft een bewegingssensor en gaat alleen aan als er iemand in de buurt van de lamp komt.	Dit verbetert de veiligheid van uw woning. Het is voor u en uw burens zichtbaar wanneer iemand uw woning nadert.
Deurbel, huisnummer, brievenbus	Plaatsen van een draadloze deurbel en een nieuw huisnummerplaatje. Plaatsen van een nieuwe brievenbus en vlaggemasthouder.	Geen bijzonderheden
Achtertuint	Herstel terras na werkzaamheden/plaatsen steigerwerk. Tegelwerk dat wij uit de tuin halen wordt op dezelfde wijze teruggeplaatst.	Zie hierboven bij: de buitengevel
Voortuin	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vervangen/aanpassen van de aansluiting van riolering, water- en elektraleidingen.</li> <li>* Tijdelijk plaatsen van steigers voor de vervanging van de gevel.</li> </ul>	<p>Let op als u eigendommen in de tuin wilt behouden vragen wij u om het vooraf weg te halen. U krijgt van te voren te horen wanneer het weg moet. Zie hierboven bij: de buitengevel</p>

### Wat doen we aan de binnenzijde van uw woning?

Werkzaamheden	Werkomschrijving	Bijzonderheden
Sanering asbest	Voordat we met het werk beginnen onderzoeken we of er asbest in uw woning zit. Hiervoor maakt het adviesbureau een afspraak.	De uit te voeren saneringswerkzaamheden verschillen per woning. Het asbest halen we weg op de plaatsen waar we moeten werken.

Aanpassen centrale verwarming	We plaatsen twee convectoren (verwarmingen): 1 in de gang en 1 in de woonkamer. Deze zijn ruim voldoende om de woning te verwarmen. Daarnaast wordt in de slaapkamers luchtverwarming toegepast.	Uw huidige verwarmingsinstallatie wordt verwijderd.
Verbetering van de ventilatie	Ventilatie aanbrengen in keuken, douche, toilet, woonkamer, slaapkamers en berging.	We halen de drempels in de woning (dorpels) weg. Hiervoor terug komt een afwerkstrip van aluminium, zodat er ruimte onder de deur is waar lucht onder door kan.
Groepenkast	* We vervangen de groepenkast met 6 groepen. Een groep is voor de kookplaat en een voor de energiemodule. De andere 4 zijn voor de huishoudelijke apparaten en overige apparaten * U krijgt een slimme meter. Hiermee kan het energiebedrijf automatisch uw energieverbruik meten.	De elektra wordt gedurende de werkzaamheden afgesloten. In de avond wordt alle elektra altijd weer aangesloten.
Nutsaanpassingen: riolering, elektra- en waterleiding	We passen de aansluiting van de elektrameter aan. De gasmeter wordt verzegeld en daarmee afgesloten.	
Vloerisolatie	De aanwezige ruimtes onder de vloer isoleren we.	Dit gebeurt via het kruipluik. Deze moet dan ook vrij zijn.
Aanbrengen rookmelders	Een rookmelder in de hal en een op de overloop op de bovenverdieping op het lichtnet.	Geen bijzonderheden.
Badkamer	Verplichte werkzaamheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbrengen thermostatische douchemengkraan en douchekop</li> <li>- Ventilatie aanbrengen</li> <li>- Inkorten van de deur of het verwijderen van de drempel</li> <li>- Koker voor de mechanische ventilatie</li> <li>- Verwijderen (indien mogelijk) of afdoppen van de waterleiding afkomstig van cv-ketel.</li> </ul> <p>Werkzaamheden bij vervanging van de badkamer: bovenstaande werkzaamheden en aanbrengen nieuwe wand- en vloertegels, nieuw sanitair, nieuw plafond.</p>	Complete badkamervervanging alleen wanneer de badkamer aan vernieuwing toe is. En alleen wanneer u zelf kiest voor een badkamervervanging.
Toilet	Verplichte werkzaamheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventilatie aanbrengen</li> </ul> <p>Werkzaamheden bij vervanging van het toilet: bovenstaande werkzaamheden en aanbrengen nieuwe wand- en vloertegel en toiletpot. Alle wanden tegelen we tot ongeveer 1,20 meter.</p>	Complete toiletvervanging alleen wanneer het toilet aan vernieuwing toe is. En alleen wanneer u zelf kiest voor een toiletvervanging.
Keuken	Verplichte werkzaamheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventilatie aanbrengen</li> <li>- Elektrisch koken</li> </ul> <p>Wij plaatsen een afzuigkap</p>	Complete keukenvervanging alleen wanneer de keuken aan vervanging toe is en alleen wanneer u zelf kiest voor een keukenvervanging.

	<p>(recirculatiekap). Tevens krijgt u een combinatie kookplaat en oven om te koken.</p> <p>Werkzaamheden bij vervanging van keuken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbrengen van nieuw keukenblok</li> <li>- Nieuw tegelwerk (boven aanrechtblad en boven kookgedeelte tot in de hoek)</li> <li>- Twee dubbele wandcontactdozen boven keukenblad, 2 extra wandcontactdozen en 1 perilex aansluiting (voor het koken).</li> <li>- Standaard keukenkraan (Grohe Costa eengatsmengkraan)</li> </ul>	<p>Als er nu tegelwerk zit aan de andere kant van het keukenblok vervangen we kosteloos deze tegels.</p>
Wasmachine-aansluiting	De wasmachine aansluiting wordt gecontroleerd op veiligheid en indien nodig aangepast.	

### Afwerking keuken, douche en toilet

Wanneer u in aanmerking komt voor een nieuwe keuken, douche of toilet heeft u een aantal keuzemogelijkheden voor de afwerking: kleur en de maat van de tegels, kleur en van uw keukenkasten, kleur van het aanrechtblad, type van de handgrepen en het sanitair.

De basiskeuken is kosteloos. Deze bestaat uit:

- Een blok van 1,80 meter met 3 onderkasten en 3 bovenkasten
- Keukenblad met top laag
- Tegelwerk boven aanrechtblad en boven kookgedeelte tot in de hoek
- Keukenkraan (Grohe)

Kiest u voor een afwerking die luxer is, dan betaalt u een eenmalige bijdrage aan de aannemer. Voor de start van de werkzaamheden kunt u de opties bekijken in de woning op De Wierslaan 28.

### **Afspraken per woning**

We hebben op basis van de contacten met de bewoners per woning een aandachtspuntenlijst opgesteld. Deze lijst is tijdens de huisbezoeken eind augustus doorgesproken. Bij dit voorstel treft u de lijst aan van technische aandachtspunten die u in uw woning heeft benoemd en wat er is afgesproken met betrekking tot het aanpakken hiervan.

Tijdens de warme opname, het contactmoment dat u met de aannemer heeft voor de start van de renovatie, wordt zwart-op-wit vastgelegd wat het maatwerk in uw woning zal zijn en wat uw keuzes zijn op het gebied van afwerking.

## **4. Uw woonlasten blijven gelijk na de renovatie**

De renovatie van uw woning verandert niet alleen het uiterlijk en het comfort van uw huis. Hoe energie wordt opgewekt en hoe u daarvoor betaalt is ook anders. Uw huis wordt van onder tot boven heel goed geïsoleerd en u krijgt nieuwe, zuinige installaties. Zo daalt uw energieverbruik. Tegelijkertijd gaat uw huis zelf energie opwekken. De renovatie van uw woning kost veel geld. Portaal gebruikt een zogeheten EnergiePrestatieVergoeding (EPV), om een deel van de renovatie te betalen. Dit zijn simpel gezegd 'energiegerelateerde servicekosten'. Zo kunnen we u 'voor hetzelfde geld' een comfortabel thuis bieden.

## **Stroom opwekken**

Uw woning kan straks een bepaalde hoeveelheid energie opwekken. De stroom die u opwekt, gebruikt u zelf. Gebruikt u meer dan dat uw huis opwekt, dan koopt u extra stroom van uw energieleverancier, net als vroeger. Gebruikt u minder dan dat uw huis oplevert, dan levert u stroom aan uw energieleverancier. Daarvoor ontvangt u geld. Dat is nieuw. Op zonnige dagen wekt uw woning het meeste op.

## **Uw elektraverbruik**

Uw uitgaven per jaar aan huur en energie zijn bij gelijk energieverbruik straks niet hoger dan nu. Er is voldoende warm water voor bijvoorbeeld de douche en genoeg stroom voor verlichting en elektrische apparaten (zoals tv en wasmachine). Hoe zuiniger u met energie omgaat, hoe meer stroom u aan het elektriciteitsnet terug levert: u ontvangt dan geld.

## **De Energie Prestatie Vergoeding**

Het bedrag dat u eerst kwijt was aan energie valt straks uiteen in vier delen:

- 1) De Energie Prestatie Vergoeding, oftewel EPV. Die betaalt u aan Portaal.
- 2) Een beperkt bedrag aan extra huur. Dat betaalt u ook aan Portaal.
- 3) Vast recht en netwerkkosten van de elektra. Die blijft u aan uw energieleverancier betalen.
- 4) Eventueel: extra stroom (dus als u meer verbruikt dan uw huis oplevert). Dit betaalt u direct aan uw energieleverancier.

De EPV is in basis een vast bedrag en verandert dus niet bij een daling of stijging van energieprijzen. Mochten de landelijke energieprijzen over een langere periode (meer dan 2 jaar) aanzienlijk (>20%) dalen, dan gaat de corporatie overleggen met de huurdersbelangenvereniging.

## **Jaarlijkse aanpassing**

De EPV wordt één keer per jaar aangepast. Het bedrag stijgt dan met de inflatie volgens de CPI-index mee. De CPI is de gemiddelde prijs van een standaardpakket goederen die door huishoudens aangeschaft worden voor consumptie. Uw huur wordt net als nu één keer per jaar aangepast. Daarvoor geldt het landelijke huurbeleid, en het daarop gebaseerde eigen beleid dat de corporatie uitvoert.

## **Een voorbeeldberekening**

In dit *voorbeeld\** vergelijken we de totale woonlasten in de oude en nieuwe situatie. Alle bedragen zijn in euro's per maand. Wij zullen voorafgaand aan de uitvoering van de renovatie voor alle bewoners afzonderlijk een eigen berekening maken.

Huidige woonlasten	Uw verbruik is onder het gemiddelde	Uw verbruikt het gemiddelde	Uw verbruik is boven het gemiddelde	Woonlasten na renovatie	Uw verbruik is onder het gemiddelde	Uw verbruikt het gemiddelde	Uw verbruik is boven het gemiddelde
Kale huur	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	Kale huur	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Huidige energielasten	€ 105,00	€ 170,00	€ 200,00	Extra huur	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Totale woonlasten	€ 605,00	€ 669,00	€ 700,00	EPV	€ 75,00	€ 140,00	€ 140,00
				Energielasten * energielev. (vast en variabel)	€ 0,00	€ 0,00	€ 30,00
				Totale woonlasten	€ 605,00	€ 669,00	€ 700,00

GEGARANDEERD GELIJK

Oude situatie - traditioneel huis		Nieuwe situatie - huis Stroomversnelling	
Kale huur	€ 474	€ 489	Kale huur (incl. € 15 extra huur)
Servicekosten	2	2	Servicekosten
Vaste kosten gas en elektra	9	3	Vaste kosten elektra**
Verbruik gas	90	0	Verbruik gas
Verbruik elektra	47	0	Verbruik elektra***
EPV	nvt	128	EPV
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 622</b>	<b>€ 622</b>	<b>TOTAAL</b>

\* Dit voorbeeld is bedoeld om de verschillen tussen de oude en nieuwe situatie te laten zien. De gebruikte bedragen gelden voor één specifieke woning en dus niet voor uw woning. Wat wel voor u geldt is dat de totale woonlasten na de renovatie gelijk zijn aan voor de verbetering.

\*\* Nog niet alle energiemaatschappijen verlagen direct uw voorschotbedrag naar nul. Is dit een probleem voor u, neem dan contact op met uw corporatie. / Uw vaste kosten worden verrekend met de heffingskorting. Hierdoor krijgt u eerder geld terug dan dat u nog moet betalen.

\*\*\* In dit voorbeeld gaan we er vanuit dat uw verbruik niet hoger is dan gemiddeld.

#### Uw eigen berekening en bijlage van het huurcontract:

Uw huidige huurcontract voldoet straks niet meer. Daarom krijgt u een bijlage bij uw huurcontract. Hierin staat wat u van ons mag verwachten (wij garanderen prestaties) en wat wij van u verwachten. Om vast te stellen welke bedragen (de EPV en extra huur) u aan Portaal betaalt, gaan we uit van uw gemiddelde energiekosten over de laatste drie jaar. De vaste kosten (vast recht en netwerkkosten van de elektra met aftrek van de heffingskorting) blijft u aan de energieleverancier betalen. U krijgt ruim voorafgaand aan de start van de renovatie uw persoonlijke berekening in de bijlage bij uw huurcontract.

Om inzicht te krijgen in de energieprestaties van de woning, is het nodig dat Portaal en/of derden metingen kunnen uitvoeren. Hiervoor gelden de regels uit een zogeheten monitoringsprotocol en ook deze komt in een bijlage behorende bij uw huurovereenkomst, waarin u toestemming verleent om de metingen uit te voeren.

Naast de prestatiemetingen houdt ook een kwaliteitsteam van Portaal toezicht op de geleverde kwaliteit en prestaties.

## 5. Wij houden rekening met u: ondersteunende afspraken

Wij vinden het belangrijk dat wij rekening houden met de gevolgen voor u van de renovatie. De renovatie vindt in bewoonde staat plaats, en dit leidt voor u sowieso tot overlast. Daarom hebben wij een pakket met ondersteunende maatregelen samengesteld.

### **Renovatie in bewoonde staat brengt overlast en ongemak met zich mee**

De werkzaamheden brengen gedurende enkele dagen tot weken overlast en ongemak met zich mee. Gelukkig is dit tijdelijk. Welke overlast en ongemak kunt u onder andere verwachten? We zetten het hieronder op een rij:

- werknemers in uw woning
- stof in uw woning
- lawaai door werkzaamheden (in en om uw woning)
- door u inpakken of verplaatsen van (een deel van) uw meubels en spullen in de woning en in de tuin
- door u afdekken van deze meubels en spullen met plastic folie
- door u leegruimen van de keukenkasten, douche, toilet
- Werkzaamheden in uw keuken, douche en toilet
- korte tijd geen verwarming
- korte tijd geen elektriciteit
- overlast voor uw huisdieren
- verwijderen zelf aangebrachte voorzieningen

### **Tijdelijke voorzieningen om overlast te beperken**

Wij kunnen de overlast niet geheel wegnemen, we nemen echter wel maatregelen om de overlast en het ongemak zoveel mogelijk te beperken. Wij stellen daarom een aantal voorzieningen ter beschikking. Dit zijn:

- 5 verhuisdozen en afdekfolie om uw eigendom te beschermen
- afvalcontainer voor meubels en andere zaken die u weg wilt gooien
- de huiskamerwoning met kook-, douche-, toilet- en rustmogelijkheden. Zie hieronder voor verdere toelichting.

Daarnaast:

- tijdelijk toilet in uw woning gedurende de hele dag of het 's avonds terugplaatsen van uw toilet (met emmer water doorspoelen)
- 2 pits elektrische kookplaat in uw woning
- 1 elektrische kachel (bij koud weer) in uw woning
- altijd minimaal 1 tappunt voor water in uw woning

Tijdens de warme opname geeft u aan welke voorzieningen u nodig heeft. Wanneer u geen gebruik maakt van de laatste vier voorzieningen, omdat u liever zelf voorzieningen treft, of omdat u wellicht tijdelijk bij familie of vrienden verblijft, dan geeft u dat ook aan.

### **Huiskamerwoning**

Wij stellen tijdens de werktijden van de aannemer een huiskamerwoning beschikbaar. In deze huiskamerwoning kunt u koken, douchen, gebruik maken van het toilet en tot rust komen. Tijdens de renovatie krijgen alle bewoners die dit wensen een sleutel van de huiskamerwoning.

Wat zijn afspraken over de huiskamerwoning:





- U krijgt de sleutel van de huiskamerwoning. Wij brengen kosten in rekening bij verlies hiervan.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het netjes achterlaten van toilet, douche en keuken
- U bent zelf verantwoordelijk voor de eigen afwas.
- Het is niet toegestaan om in de huiskamerwoning te overnachten.
- Het is niet toegestaan om met vrienden en/of familie in de woning te verblijven, ook niet om slechts te eten of douchen.
- Wanneer iemand niet op de juiste manier gebruik maakt van de huiskamerwoning, dan zullen we voor deze bewoner de sleutel weer innemen.

### Schoonmaak

Tijdens de renovatie maakt het bouwbedrijf dagelijks de werkplek bezemschoon aan het einde van de dag. Vooraf aan de oplevering van uw woning maakt het bouwbedrijf de gerenoveerde ruimtes bezemschoon.

### Vergoedingen of producten voor vervanging van interieurzaken

U ontvangt geen verhuis- en inrichtingskostenvergoeding. U ontvangt wel van ons vervangende interieurzaken of vergoedingen voor de vervanging van enkele zaken in uw interieur. Deze keuze is aan uzelf.

Onderwerp	Keuze	
Niet meer kunnen koken op gas	U krijgt een fornuis met inductiekookplaat en oven.  Dit fornuis wordt uw eigendom	
	Of U krijgt een vrijstaande inductiekookplaat (niet ingebouwd).  Deze inductieplaat wordt uw eigendom	
	Of U krijgt een inductiekookplaat ingebouwd (alleen mogelijk bij nieuw te plaatsen keukens of keukens waar een inbouwplaat op gas van 60cm in zit). Deze inductieplaat wordt uw eigendom	
Koken	U krijgt een 5-deels pannenset voor een inductiekookplaat of een tegodebon van €100.	
Afzuigkap	Wij plaatsen een afzuigkap (recirculatiekap) met 2 koolstoffilters. De afzuigkap hoort bij de keuken. U onderhoudt de afzuigkap, het lampje en verdere aanschaf van filters.	
Zonnescherm/screens	Zie buitengevel, onder werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning.	

## Schade en geschillen

Uitgangspunt is dat Portaal, de aannemer en bewoners met elkaar proberen om schades zoveel mogelijk te voorkomen. Helaas zijn bij renovatiewerkzaamheden schades aan uw eigendommen niet altijd te voorkomen. Wij maken onderscheid tussen voorziene en onvoorziene schades.

### Voorkomen

Het bouwbedrijf werkt zo zorgvuldig mogelijk en neemt maatregelen om schade te voorkomen. U kunt daar zelf ook aan bijdragen door uw waardevolle spullen (tijdelijk) op te bergen en ervoor te zorgen dat het bouwbedrijf vrije werkruimte heeft. De benodigde ruimte wordt van de voren duidelijk aangewezen. U krijgt afdekfolie en verhuisdozen ter bescherming van uw spullen. Het is natuurlijk van belang dat de geboden voorzorgsmaatregelen optimaal benut worden. Wanneer u de geboden maatregelen niet opvolgt en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

### Voorziene schades

Voorziene schades zijn schades die we vooraf kunnen inschatten. Waar mogelijk zal Van Dillen deze direct oplossen. De te voorziene schades zullen per woning verschillen en worden tijdens de warme opnames voorafgaand aan de werkzaamheden door de aannemer doorgenomen met de bewoner.

### Onvoorziene schades

Ondanks alle maatregelen kan het toch gebeuren dat er schade ontstaat aan uw eigendommen. Als dat zich voordoet:

- Geeft u dit dan binnen 24 uur mondeling door en binnen 3 werkdagen schriftelijk door aan de uitvoerder. (Dit kan ook via e-mail: [WIERSLAAN@CvanDillen.nl](mailto:WIERSLAAN@CvanDillen.nl))
- Binnen 1 werkdag wordt u gebeld voor een afspraak om de schade te inspecteren.
- Hij neemt de schade op en vult met u een schadeformulier in. U ontvangt een kopie.
- Van Dillen geeft aan of en hoe de schade wordt opgelost en binnen welke termijn.
- Uiterlijk binnen 7 dagen ontvangt u een schriftelijke reactie ter afhandeling van de melding.
- Tip: geef de (niet op te lossen) schade op aan uw verzekering (u heeft een meldingsplicht).

### Geschil

Bij een geschil over een onvoorziene schade wordt een expert ingeroepen om een uitspraak te doen. Deze uitspraak is bindend.

## 6. Planning en uitvoering

### Wanneer beginnen de werkzaamheden?

Als alles volgens plan loopt starten we in het tweede kwartaal van 2016 met het renoveren van de woningen. We zijn dan medio 2016 klaar. Hoe lang duren de werkzaamheden?

- Buitenwerkzaamheden woning/blok: de voorbereidende werkzaamheden (plaatsen steigers ed) duren 2 weken en de daadwerkelijke werkzaamheden duren 4 weken.
- Binnenwerkzaamheden woning: noodzakelijke werkzaamheden duren 5 werkdagen en wanneer u kiest voor een vervanging van keuken, badkamer en toilet is dit 12 werkdagen.

### Voorafgaand aan de uitvoering: nader onderzoek en de warme opname

Voordat de werkzaamheden starten, komen wij bij u langs om te kijken welke werkzaamheden precies in uw woning moeten gebeuren. Dit noemen we de warme opname. We lopen samen met u per ruimte de woning door en bespreken precies met u wat er gaat gebeuren en waar u rekening mee moet houden. We maken met u notities en foto's (met uw goedkeuring) van de bestaande situatie en van eventuele bijzonderheden aan de woning.

Ook bespreken we met u van welke tijdelijke voorzieningen u gebruik wilt maken. Alle afspraken leggen we vast op de opnamelijst. Het bouwbedrijf, Portaal en uzelf ondertekenen deze lijst.

Drie a vier weken voor de start van de werkzaamheden ontvangt u een dagkalender met een prognose startdatum. Uiterlijk twee weken voordat de renovatie begint ontvangt u van het bouwbedrijf de definitieve startdatum. Hierin staat onder andere in wanneer we precies bij u beginnen, wat u moet doen om uw huis klaar te maken voor de werkzaamheden, en wat er van dag tot dag precies gaat gebeuren.

### **Voorafgaand aan de uitvoering: wat vragen wij van u?**

Om de renovatie goed te laten verlopen hebben wij uw medewerking nodig. Wat vragen wij van u?

- Wij vragen u tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning. Als u thuisblijft dan vragen wij u de woning om 07.30 uur te openen. Als u niet thuis kunt zijn (bijvoorbeeld in verband met uw werk), vragen wij u om de sleutel in te leveren bij de bewonersbegeleider van het bouwbedrijf (we registreren dit op een sleutelformulier) of een familielid of kennis in te schakelen.
- Gaat u op vakantie? Dan vragen wij u om dit tijdig aan ons door te geven zodat we samen kunnen kijken naar een oplossing voor de toegang tot uw woning.
- Uw vensterbanken leeghalen en uw gordijnen en vitrage weghalen.
- Uw meubels ongeveer 1 meter van de kozijnen verplaatsen, zodat het bouwbedrijf werkruimte heeft.
- De gevel van uw huis vrijmaken. Het verwijderen van rolluiken, zonwering, aanbouwen en schotelantennes. Tijdens de warme opname bespreken we precies wat er weggehaald moet worden. De minimale ruimte rondom de woning die we nodig hebben is 1,5 meter.
- Uw kostbare spullen bijvoorbeeld uw sieraden, laptop, telefoon op een niet zichtbare en veilige plek te leggen.
- Bij keuken, badkamer en toilet vervanging hebben wij uw hulp nodig. Wij vragen u om vooraf aan de start van de vervanging de ruimtes leeg te halen en ook de lampen te verwijderen.
- Heeft u huisdieren? Dan vragen wij u om zelf voorzieningen te treffen voor uw huisdier. Dit geldt ook voor vissen in vijvers en vogels in volières.

### Hulp nodig?

Schakel zo nodig uw familie of vrienden in voor het inpakken van uw spullen, het verplaatsen van uw meubels of het leegruimen van een ruimte. Kunt u uw familie of vrienden niet inschakelen en bent u vanwege medische redenen niet in staat om uw spullen in te pakken of te verplaatsen, geef dit dan tijdens de warme opname aan.

### **Tijdens de werkzaamheden: wat zijn de afspraken met de aannemer?**

#### We zijn te gast

U krijgt een aantal werklieden over de vloer. Zij houden zich aan de huisregels. We storen u zo weinig mogelijk. Ze moeten zich kunnen legitimeren. Werknemers mogen niet roken in de woning of muziek aanzetten en geen gebruik maken van uw toilet. Het bouwbedrijf plaatst afdek materiaal op de vloer en de trap om uw woning te beschermen.

#### Werktijden en vakanties

De medewerkers van Van Dillen werken van maandag tot en met vrijdag tussen 07.30 uur en 17.00 uur. Tijdens feestdagen wordt er niet gewerkt.

#### Bouwplaats, containers, kranen en bedrijfswagens

Tijdens de uitvoering moet het bouwbedrijf materialen aan- en afvoeren. Dit materiaal wordt opgeslagen in afsluitbare containers. Tijdens de bouw maakt het bouwbedrijf ook gebruik van een aantal parkeerplaatsen om de werkzaamheden voorspoedig te kunnen uitvoeren.

### Contactpersoon Portaal en Van Dillen

Tijdens de uitvoering is de uitvoerder van Van Dillen uw contactpersoon. In de dagkalender vindt u alle informatie over spreekuren en contactinfo.

### **Na de uitvoering: de oplevering van uw gerenoveerde woning**

Nadat al het werk is gedaan, vindt de oplevering plaats. De uitvoerder van de aannemer loopt met u door de woning en geeft u uitleg over uw woning en de nieuwe installaties. Dit bezoek duurt ongeveer 1 uur. We bekijken of alle werkzaamheden goed zijn afgerond. Tijdens de oplevering krijgt u een handleiding met gebruiksinstructies over onder andere de installaties, de keuken, douche en het toilet. Ook krijgt u informatie over hoe u inzicht krijgt in uw energieverbruik en de energieopwekking van uw woning.

Bijlage 1: formulier akkoordverklaring

Bijlage 2: keuzeformulier zonwering

Bijlage 3: persoonlijke aandachtspuntenlijst