



Kleine Oord,
76 appartementen Arnhem
Renovatievoorstel



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Het plan in vogelvlucht	5
3. De werkzaamheden	9
4. Wat wordt er van u als bewoner verwacht	13
5. Wat kunt u van ons verwachten?	14
6. Vergoeding	16
7. Planning	18
8. Wat zijn de financiële gevolgen voor u?	20
9. Sociaal plan	22
10. Contactgegevens	26





1. Inleiding

Wij willen graag uw woning en uw appartementencomplex verbeteren. Het is onze bedoeling om de woningen energiezuiniger te maken en het comfort te vergroten. Daarnaast willen we de uitstraling van het gebouw vernieuwen.

In dit informatieboekje leggen we alles uit: welke werkzaamheden u kunt verwachten, welke hulp we van u vragen, wat het financieel voor u betekent en (heel belangrijk!) hoe u samen met uw burens kunt meedoen met dit renovatievoorstel.

70% akkoord

Om dit plan uit te kunnen voeren, is uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'voor' de renovatie stemmen. U krijgt een betere woning, maar er is ook overlast. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u 'ja' tegen zegt. In dit boekje vindt u informatie om een goede keuze te maken.

Modelwoning en inloop/kijkmiddagen

Om u een goed beeld te kunnen geven van het resultaat van de werkzaamheden, hebben we een modelwoning gemaakt aan het Kleine Oord 119 te Arnhem. Hier kunt u kijken hoe uw woning verbeterd wordt. Bent u nog niet wezen kijken? Ons advies is om vooral langs te komen, dan ziet u met eigen ogen hoe het er komt uit te zien.

Vragen?

Heeft u na het lezen van dit boekje of het bezoeken van de modelwoning nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Ons telefoonnummer en e-mailadres staan achterin deze brochure. Als u het fijn vindt, komen we thuis bij u langs of maken we een afspraak in de modelwoning.



2. Het plan in vogelvlucht

Waarom onderhoud en verbetering?

De woning en het gebouw waarin u woont, is stevig gebouwd, heeft een goede constructie, maar is inmiddels ook verouderd. Klachten, die het merendeel van de bewoners ervaart, zijn: isolatie-, vocht- en tochtproblemen, overlast, veiligheid en de uitstraling van het appartementencomplex.

Na de renovatie heeft u een comfortabel en energiezuinige woning met een verbeterd energielabel. De woningen maken allemaal gemiddeld 4 labelstappen, en komen minimaal op label B uit. Een woning die goed geïsoleerd is en waarbij de ventilatie verbeterd is. Een veilig woongebouw met een vernieuwde en frisse uitstraling.

Werkzaamheden in en om uw woning

In alle woningen worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Isolatie wordt verbeterd door het aanbrengen van nieuw dubbel glas.
- Alle draairamen en buitendeuren worden vervangen, met uitzondering van de voordeur en buitendeuren die al voldoen aan de nieuwe eisen.
- Bestaande buitendeuren worden nagekeken en opnieuw afgesteld.
- De dichte klepramen worden vervangen voor vaste geïsoleerde beglazing.
- Tocht wordt opgelost door gevelisolatie.
- Gevelpanelen worden vervangen door betere panelen, voorzien van een isolatielaag.
- De ventilatie toevoer wordt verbeterend met zelfregelende ventilatieroosters in de gevelkozijnen en binnendeuren worden ingekort.
- De mechanische ventilatie wordt veranderd naar een CO₂-gestuurde ventilatie. Hierdoor wordt de afzuiging verbeterd.
- De ventilatieventielen worden vervangen door een geluidsreducerende uitvoering. Hierdoor vermindert het geluid dat u van uw burens kunt horen sterk.
- Alle woningen worden voorzien van een rookmelder.
- Alle belangrijke doorvoeringen en aansluitingen tussen de woningen worden brandvertragend afgewerkt.
- Verouderde meterkasten worden naar een 4 groepenkast gemaakt met 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
- De asbesthoudende vensterbanken worden 'overlaagd' met een nieuwe vensterbank.
- Nieuwe intercom met beeldfunctie.

Vierde verdieping (huisnummers 129, 132, 133, 136, 137, 140, 158, 159, 160, 161, 162 en 163)

Uw zolder wordt aan de binnenzijde extra geïsoleerd met platen, voorzien van een witte afwerking.



Badkamer, keuken & toilet

Over onderhoudswerkzaamheden aan uw badkamer, keuken of toilet worden apart afspraken met u gemaakt tijdens het persoonlijke gesprek. Of we uw badkamer, keuken of toilet vervangen, hangt af van de leeftijd en technische staat, zoals eerder opgenomen tijdens het huisbezoek.

Het gebouw

Veel gehoorde klachten waren: een onveilige centrale entree, slecht bereikbare bergingen, gladde galerijvloeren en gehorigheid van de appartementen. Ook de uitstraling van het gebouw kan beter.

Daarom zijn wij van plan om ook buiten uw woningen veel verbeteringen aan te brengen:

- Het centrale verwarmings- en warmwatersysteem wordt vernieuwd.
- De centrale entree wordt vernieuwd.
 - Deze wordt vergroot en voorzien van nieuwe tegels.
 - De entree wordt verplaatst en een nieuw beltableau wordt geplaatst.
 - Er komt een afdak aan de buitenzijde van de entree.

- Ruimte voor scootmobiel wordt gemaakt.
- Videfoon installatie wordt aangebracht.
- Het gehele gebouw krijgt aan de buitenzijde een opfrisbeurt:
 - De betondelen en grindplaten worden schoongemaakt.
 - Deels buitenzijde van de woningen wordt gekeimd (metselwerk wordt voorzien van een speciale gekleurde verf).
 - Houtwerk wordt geschilderd.
 - De gevelpanelen worden vervangen.
- Bergingen, welke nu zijn ondergebracht in de parkeergarage, worden verplaatst naar de begane grond.
- De platdakbedekking met tegels van de eerste verdieping wordt vervangen.
- Herstel voegwerk waar nodig.
- Verbeteren galerijvloeren.
- Aanpassen verlichting.

Hiernaast afgebeeld ontwerp ligt op dit moment ter goedkeuring bij de gemeente Arnhem. Het is mogelijk dat er nog kleine wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp.

Woon-werk units in de plint

Gelijktijdig aan de renovatie geven wij de winkelruimten aan de zijde van Kleine Oord een nieuwe bestemming. Hier maken wij vijf woon-werk units. Achter deze units komen de nieuwe bergingen. De aanpak van deze winkelruimten is geen onderdeel van dit renovatievoorstel, wij vinden het echter belangrijk dat u op de hoogte bent van alle aanpassingen.





3. De werkzaamheden

Werkzaamheden in uw woning

Tijdens onze huisbezoeken hebben we goed gekeken naar uw keuken-, douche- en toiletruimte, de installaties en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Het volgende gaan we bij u in de woning doen.

Verbetering van de ventilatie

De huidige mechanische ventilatie gaan we veranderen en verbeteren. Deze zorgt ervoor dat lucht en vocht automatisch naar buiten wordt gebracht. Straks heeft u een CO₂-gestuurde installatie voor de badkamer, toilet en keuken. We blijven gebruik maken van de bestaande kanalen. De bestaande ventielen op deze kanalen worden vervangen voor drukgeregelde en geluid reducerende ventielen.



Ventilatieventielen in de keuken



Hoofdbediening mechanische ventilatie

Door middel van CO₂-sensoren wordt de installatie automatisch aangestuurd, maar u kunt deze ook handmatig hoog en laag instellen met de bedieningsschakelaar in de keuken.

De hoofdbediening van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer, dichtbij een wandcontactdoos of wandschakelaar geplaatst en aangesloten. Als er lucht wordt afgevoerd, moet er ook frisse lucht de woning in komen. Dit gebeurt via nieuwe

ventilatioorosters in de kozijnen en door het iets inkorten van de binnendeuren. Zo zorgen we voor een gezond leefklimaat in de woning.



Ventilatiooroster

Groepenkast

Het merendeel van de woningen heeft een verouderde groepenkast. Deze wordt vervangen door een moderne groepenkast met 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

Aanbrengen rookmelder

Wij plaatsen een nieuwe rookmelder in de hal van uw woning.

Asbest

Gelukkig hoeven we in uw woning geen asbest te verwijderen. We hebben wel asbesthoudend materiaal aangetroffen in de vensterbanken. Door er een nieuwe vensterbank over heen te maken, zit die straks op een veilige plaats.

Gehorigheid en straat-lawaaï

De volgende ingrepen zorgen dat geluidsoverlast vanaf de straat wordt verminderd:

- Nieuwe isolatieglas.
- Houten klepramen worden vervangen voor vaste geïsoleerde beglazing.

- Nieuwe ventilatieroosters in de kozijnen worden aan de voorgevel (winkelzijde) allemaal voorzien door een geluid reducerende uitvoering
- Ventilatie ventielen in de woning worden voorzien van een geluidsdemper.

Dakisolatie

De appartementen op de bovenste verdieping met een schuin dakvlak, krijgen aan de binnenkant extra dakisolatie. Hier worden platen met een witte afwerking geplaatst. De oude afwerking kan gewoon blijven zitten. De platen worden hieroverheen aangebracht.

Onderhoud

Als het technisch noodzakelijk is óf het is sterk verouderd, bieden wij u een nieuwe badkamer en/of toilet en/of keuken aan. Tijdens het eerste huisbezoek is beoordeeld of uw keuken en/of badkamer en/of toilet technisch in orde zijn. Toen heeft u gehoord of u in aanmerking komt. U bent niet verplicht om hiervan gebruik te maken, als u bijvoorbeeld opziet tegen de overlast of u wellicht nog tevreden bent met uw keuken, badkamer en toilet.

Indien u in aanmerking komt en u wilt dat uw keuken, badkamer en/of toilet wordt vervangen, dan voeren wij de volgende werkzaamheden uit:

Keuken

- Het aanrechtblok, het aanrechtblad, de kraan en de bovenkastjes worden vervangen.
- U krijgt nieuw tegelwerk boven uw aanrechtblad en in de kookhoek.
- De wanden boven het tegelwerk worden wit gesausd opgeleverd.
- Waar nodig wordt het leidingwerk aangepast.

Badkamer (of badkamer-en toilet)

- De badkamer wordt volledig gerenoveerd. Er komen nieuwe tegels op de wanden en op de vloer. De wanden worden tot plafondhoogte betegeld.
- Het plafond wordt gesausd opgeleverd.
- Waar nodig wordt het leidingwerk aangepast en/of vernieuwd.
- De wastafel met kraan, planchet en spiegel én het

douchegarnituur worden vernieuwd.
(Bij een gecombineerde badkamer-en toilet wordt de toiletcombinatie uiteraard ook vernieuwd).

Toilet

- De wand- en vloertegels worden vervangen. De wanden worden tot een hoogte van 1.20 meter betegeld.
- De wand boven de tegels wordt gestukadoord en plafond en wanden worden gesausd opgeleverd.
- Waar nodig zullen we het leidingwerk aanpassen.
- Het closetcombinatie en het fonteintje (indien aanwezig) worden vervangen.

Leidingwerk

Als uw woning in aanmerking komt voor een nieuwe douche en/of toilet of keuken, worden gelijktijdig de leidingen aangepast en waar nodig vernieuwt.

Zelf een keuze maken

Indien een keuken-, badkamer- en/of toiletrenovatie voor u van toepassing is, kunt u kiezen uit verschillende materialen en producten. Denkt u aan vloer- en wandtegels, keukenkastjes en aanrechtbladen. De aannemer maakt met u een afspraak om mee te gaan naar de modelwoning waar u al deze materialen en producten kunt zien, zodat u een goede keuze kunt maken.

De keuzes uit het basispakket zijn kosteloos. Een luxere afwerking is mogelijk, dan betaalt u éénmalig een bijdrage aan de aannemer. Hierover ontvangt u apart informatie.

Aan het gebouw

Isolerende maatregelen

Wij voorzien de gevel van nieuwe gevelpanelen. Achter deze panelen komt extra isolatie.

Aanpassingen centrale verwarming

De verouderde centrale verwarmings- en warmwaterinstallatie wordt vervangen en een deel van het leidingwerk wordt aangepast en (opnieuw) geïsoleerd.

Werkzaamheden dakterras

De platdakbedekking met tegels van het dakterras worden vervangen.

Kozijnen, ramen en deuren

We onderhouden en repareren de houten buitenkozijnen. De ramen, en (Franse) balkondeuren worden vervangen en voorzien van verbeterd isolatieglas. De voordeuren zijn recent vervangen. Deze worden nagekeken en opnieuw geschilderd in een nieuwe kleur (taupe).

De panelen in de buitenkozijnen en dakranden worden vervangen en krijgen nieuwe hoogwaardige isolatie en worden voorzien van een onderhoudsarme afwerking.

Plaatsen van isolatieglas

Al het glas wordt vervangen door HR++ glas. HR staat voor: hoog rendement. Dit glas is extra isolerend, waardoor uw stookkosten lager kunnen uitvallen. In elke ruimte komt één ventilatierooster in het kozijn. Aan de voorzijde van uw appartement worden roosters toegepast welke het 'straat'-geluid verminderd.

Herstellen metsel en betonwerk

Als metselwerk aan de buitengevel beschadigd is, herstellen we dit. Het voegwerk tussen de stenen gaan we deels vervangen. Al het metselwerk wordt gereinigd en voorzien van een kleur of een transparante waterafstotende laag. Waar nodig zullen we de aangetaste betonconstructie repareren en coaten

Aanpassen galerij- en balkonvloeren

De galerij- en balkonvloeren krijgen een goede onderhoudsbeurt. Beschadigingen en betonrot worden hersteld. Waar het water niet of slecht wegloopt, zullen we de galerijvloeren aanpassen. De gehele galerij wordt voorzien van een nieuwe coating met een antislip laag.

Onderhoud balkon- en galerijhekwerk

De betonnen balkonbalustrades worden gereinigd en de bestaande galerijhekwerken aan de achterzijde (binnenterrein) worden onderhouden.

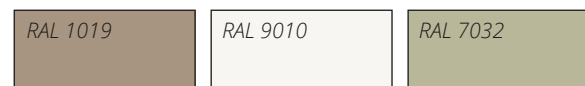
Entree

De huidige entree wordt flink aangepast en verfraaid, waarbij de veiligheid wordt verbeterd met een videofooninstallatie, de algemene toegangsdeuren

worden voorzien van nieuwe sloten en sluitingen. Met de nieuwe videofooninstallatie kunt u vanuit uw woning direct zien wie er beneden aanbelt. De entree krijgt een luifel aan de buitenkant. Ook wordt er een stallingsruimte gecreëerd voor twee tot drie scootmobiel.

Schilderwerk

De kozijnen, ramen en deuren krijgen aan de buitenzijde een andere kleur. Ook het metselwerk aan de voorzijde zal deels voorzien worden van een kleur. Deze nieuwe kleuren zijn gekozen door de architect en sluiten aan bij het ontwerp van het gebouw. Alle betonnen- en houten onderdelen aan de buitenkant worden gecoat of geschilderd. De nieuwe kleuren worden:



RAL 1019: *gevelmetselwerk voordeuren*

RAL 9010: *betimmering rondom de dakgoten gevelkozijnen, ramen en deuren boeidelen kozijnen beggingen*

RAL 7032: *bestaand hekwerk deuren bergingen*

Net als bij het ontwerp, ligt dit kleurvoorstel momenteel ter goedkeuring bij de gemeente Arnhem. Het is mogelijk dat hier nog kleine aanpassingen in volgen. Als alles klaar is, ziet het gebouw er weer mooi en opgefrist uit.

Regenpijpen

De regenpijpen aan de voor- en achterzijde van het Kleine Oord worden vervangen door nieuwe PVC-regenpijpen.

Verlichting

De algemene verlichting in en rondom het appartementencomplex wordt vervangen door energiezuinige en heldere ledverlichting.

Bergingen

De bergingen in de parkeergarage worden verplaatst naar de begane grond. Hierdoor hoeft u niet meer naar de eerste verdieping te lopen met uw spullen. Op de begane grond worden nieuwe bergingen achter de woon-werk units gemaakt. Deze bergingen kunnen in oppervlakte en vorm afwijken van wat u nu heeft.



4. Wat wordt er van u als bewoner verwacht

Wat vragen wij van u?

- Verplaatsen van (een deel van) uw meubels, zodat er ruimte ontstaat om te werken. U krijgt afdekfolie.
- Bij het vervangen van het glas, ramen en deuren, vragen wij u om binnen één meter vanaf het kozijn geen spullen meer te hebben staan of hangen. De vensterbanken moeten leeg. En de (rol) gordijnen moeten eraf gehaald worden.
- Het leegruimen van balkon en eventueel galerij en het terras op de eerste verdieping.
- Tijdens de renovatie vragen wij u de vaklieden toegang geven tot uw woning, door aanwezig te zijn of de sleutel af te geven.
- Tijdens alle werkzaamheden: maatregelen treffen voor uw huisdieren.
- Uw kwetsbare of waardevolle goederen (sieraaden, laptop, telefoon) opbergen.
- Persoonlijke zaken uit de meterkast halen.
- Verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een schotelantenne, zonneschermen.

- Het leegruimen van de keuken, douche of toilet wanneer er een verbetering van deze ruimten is afgesproken.
- Verwijderen van plafondlampen in de keuken, het toilet, de badkamer
- Wanneer uw berging wordt verplaatst, het verplaatsen van uw spullen in de berging

Kunt u bovenstaande voorbereidings- werkzaamheden niet zelf of samen met vrienden of familie, geef dit dan aan bij de bewonersbegeleider.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn bijvoorbeeld zonneschermen, afdakjes, overkappingen, schotelantennes, rolluiken en dergelijke. Voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen geldt dat u altijd toestemming moet vragen aan Portaal, voordat u deze aanbrengt in uw woning.

Wilt u toch iets aanpassen aan de woning, dan moet u een ZAV-aanvraag indienen bij Portaal. Deze dient ook goedgekeurd te worden.

ZAV	Nieuwe situatie	Wie doet wat
Zonwering Schotelantenne WMO aanpassingen	Mag terugkomen Mag terugkomen Mag terugkomen	Bewoner haalt weg en plaatst zelf terug Bewoner haalt weg en plaatst zelf terug Portaal haalt weg en plaatst terug

5. Wat kunt u van ons verwachten

De werkzaamheden brengen overlast en ongemak met zich mee. Wij doen er alles aan om de overlast zoveel mogelijk te beperken en houden zoveel mogelijk rekening met uw situatie. Desondanks kunt u overlast ervaren in de periode dat er in en aan uw woning wordt gewerkt.

Dagplanning

Enkele weken vóór de start van de uitvoering in uw woning, krijgt u een meterkastlijst en een dagplanning, met daarop aangegeven:

- welke werkzaamheden in de woning plaatsvinden
- waar ze plaatsvinden in de woning
- welke overlast u kunt verwachten
- wanneer de werkzaamheden plaatsvinden



Overlast

- Veelvuldig vakmensen in uw woning en rond uw woning.
- Stof in uw woning.
- Geluidsoverlast door werkzaamheden.
- Inpakken of verplaatsen van (een deel van) uw meubels en spullen in de woning.
- Overlast voor uw huisdieren.
- Kou/ tocht tijdens de uitvoering.
- Steigers bij uw woning.
- Balkon leeghalen.
- Extra verkeer door materiaal aanvoer en werklieden.
- Rondom het hele blok woningen (voor- en achterkant) wordt een steiger voor de werkzaamheden aan de gevels geplaatst.
- Werkzaamheden op de galerij, dus bij uw voordeur voor een langere tijd.
- Werkzaamheden aan de entree, deze wordt helemaal aangepakt.
- Deel van de bouwplaats op het terras van de eerste verdieping.
- Intensiever gebruik van de lift door onze vaklieden.
- Overdag kan het voorkomen dat de elektra tijdelijk onderbroken wordt. In de dagplanning staat aangegeven op welke dag er tijdelijk geen elektra is. Na werktijd is er altijd elektra.
- Er is stromend water in uw woning. Deze kan overdag tijdelijk onderbroken worden. Buiten werktijd is er minimaal één kraan en een afvoer bruikbaar.
- Er is altijd een (tijdelijk) toilet beschikbaar, wanneer uw toilet wordt vervangen.
- Extra schoonmaken nadat de aanpak in uw woning is afgerond.

We ontzorgen u door:

- Het werk dat veel overlast (lawaaï) geeft zoveel mogelijk te concentreren (maandag HAK-dag).
- De werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, zodat wij de periode van overlast voor u zo kort mogelijk houden. Dat zal niet altijd mogelijk zijn, omdat met drie bouwstromen wordt gewerkt. Deze verschillende bouwstromen bestaan uit:
werk in de woning, werk buiten de woning en werk aan de plint en berging.
- Wij ondersteunen u met bijvoorbeeld het verplaatsen van de spullen naar de nieuwe berging, of verplaatsen van meubels in uw woning.

- U krijgt afdekplastic om uw meubels te beschermen en als we aan het werk gaan plakken we de vloeren van uw woning af om beschadiging te voorkomen.
- Indien nodig verstrekken wij u een elektrische kachel in de ruimte waar u verblijft.
- Spreekuren en een vast aanspreekpunt.

Werktijden

De werktijden zijn van 07.30 uur tot 17.00 uur. Op het eind van de werkdag zorgt de aannemer ervoor dat uw woning schoon en uw gebouw bezemschoon achter gelaten.



6. Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. Echter een renovatie geeft ook overlast. Dat kunnen we helaas niet voorkomen. Het hoort erbij. Hieronder leest u welke vergoedingen u krijgt die te maken hebben met overlast.

Tegemoetkoming voor overlast en herstel

Voor de overlast en klein herstel (denk aan een pot verf of een rol behang) ontvangt een vergoeding van € 75,- voor de volledige periode dat we in uw woning aan het werk zijn.

HAK-dag

Elke maandag is het HAK-dag tijdens de werkzaamheden in de woning. Dan wordt het sloopwerk van de keuken, badkamers en toiletten gedaan. Dit geeft veel lawaai door boren en drillen. Ons advies is om hier rekening mee te houden met uw activiteiten. De dinsdag tot

vrijdag wordt ook gewerkt, maar dan zal het lawaai minder zijn dan op maandag.

U ontvangt als vergoeding van de overlast op de HAK-dagen in totaal € 75,-. Hierdoor kunt u bijvoorbeeld een kopje koffie gaan drinken op deze dagen, of met de bus ergens naartoe. Zo bent u even uit het geluid.

Vervanging van uw keuken, badkamer en toilet

Komt uw keuken, badkamer of toilet in aanmerking voor vervanging? En wilt u dit ook? Dan heeft u (fors) meer overlast. Vervanging valt buiten deze renovatie.

De ervaring leert dat vervanging van keuken badkamer en toilet intensief is. Misschien kunt u deze week overdag ergens anders verblijven of kunt u logeren?

Voor tegemoetkoming in de kosten voor een eventueel verblijf ergens anders, ontvangt u € 275,-.

BEDRAG	WAT	WAARVOOR	UITGEKEERD
€ 75,-	Vergoeding	Overlast in de woning en klein herstel	Twee weken na oplevering
€ 75,-	HAK-dag (maandag)	Dat u even weg kunt uit het geluid	Bij start van de renovatie in uw woning
TOTAAL € 150,-	VOOR IEDEREEN		

€ 275,-	Vervanging van keuken, badkamer en toilet	Voor extra kosten door verblijf elders	Bij start van de renovatie in uw woning
---------	---	--	---



Buiten de woning

Voor de werkzaamheden buiten uw woning ontvangt u geen vergoeding. Denk aan werkzaamheden bij uw burens, aanpassen entree, schilderwerk, verbeteren galerijen en dergelijke.

De vergoedingen betalen we alleen uit aan de hoofdhuurder. Daarbij geldt dat de hoofdhuurder een huurcontract heeft met Portaal voor onbepaalde tijd. Geen recht op vergoeding hebben inwoners, zoals inwonende kinderen, tijdelijke huurder(s) en onderhuurders.

7. Planning

Het is de bedoeling om medio oktober te gaan starten met de werkzaamheden. Voordat we bij u in de woning aan de gang gaan, zullen we eerst de centrale verwarmings- en warmwaterinstallatie gaan vervanging. Deze werkzaamheden vinden grotendeels plaats in de centrale machinekamer.

Ook zullen we dan gelijktijdig gaan starten met de werkzaamheden op de begane grond. We zullen de huidige winkelunits gaan wijzigen in een aantal tijdelijke 'rust' woningen voor bewoners, welke hiervan gebruik wensen te maken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning.

In januari gaan we dan starten met de werkzaamheden in de woning, waarbij we vier woningen tegelijk zullen gaan aanpakken. Deze woningen zitten boven elkaar (een strang). De route is start bij Kleine Oord en eindigen bij de nieuwsstraat.

We zullen met de renovatie van een badkamer, toilet en/of keuken vijf werkdagen per woning nodig hebben. Daarnaast zullen we de werkzaamheden aan de gevelkozijnen en installaties in uw woning zoveel mogelijk aansluitend gaan uitvoeren.

Wanneer u geen vervanging heeft van keuken, badkamer en/of toilet zijn we ook vijf werkdagen in uw woning bezig. Alleen dan minder intensief.

Belangrijk gegeven is: maandag HAK-dag

Op deze dag van elke werkweek zullen we zoveel mogelijk het sloopwerk uitvoeren voor de nieuwe badkamers, keukens en toiletten.

De werkzaamheden aan de achterzijde, galerijvloeren en trappenhuis zullen vanaf maart worden opgestart.

De nieuwe bergingen, aanpassing van de entree en het creëren van de vijf artelierwoningen worden aangepakt in de periode vanaf mei tot juli in 2019.

Op onderstaande afbeelding de werkvolgorde en route:


















































Vanaf januari zullen we ook gaan starten met de steiger- en gevel werkzaamheden. Deze werkzaamheden zullen gelijk oplopen met de binnenrenovatie van de woningen.

Aansluitend zullen we medio maart starten met de onderhoudswerkzaamheden aan de achterzijde van het Kleine Oord (galerijen, trappenhuis, galerijhekken, ect..).

Als laatste zullen we tot de bouwvakvakantie van 2019 de 5 artelierwoningen, de nieuwe bergingen, de nieuwe entree en overige algemene werkzaamheden gaan oppakken.

Hiernaast een voorlopige planning:

Taaknaam	Dagen	Begindatum	Einddatum	2018					2019						
				Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul		
vervangen huidige CV-installatie	20	ma 15-10-18	di 13-11-18												
Tijdelijke voorzieningen	45	ma 15-10-18	di 18-12-18												
voorbereiding rustwoningen	45	ma 15-10-18	di 18-12-18												
Binnen werkzaamheden	95	ma 21-01-19	di 11-06-19												
woningwerkzaamheden 4 won/week	95	ma 21-01-19	di 11-06-19												
Buiten werkzaamheden	129	ma 07-01-19	ma 15-07-19												
gevelonderhoud	95	ma 07-01-19	do 23-05-19												
deelvervanging incl. glas	95	ma 21-01-19	di 11-06-19												
schilder-en keimwerk	76	ma 04-03-19	ma 24-06-19												
galerijen	76	ma 25-03-19	ma 15-07-19												
Plint op begane grond	44	wo 15-05-19	do 18-07-19												
maken 5 atelierwoningen + nieuwe bergir gen	40	wo 15-05-19	vri 12-07-19												
aanpassen winkelpuien Nieuwstraat	20	vri 21-06-19	do 18-07-19												
Oplevering	5	ma 22-07-19	vri 26-07-19												
eindoplevering	5	ma 22-07-19	vri 26-07-19												

Doelstelling is om met de werkzaamheden voor de zomervakantie van 2019 klaar te zijn.

8. Wat zijn de financiële gevolgen voor u?

Woonlasten omlaag

Na deze renovatie krijgt u een warme en comfortabele woning, die betaalbaar blijft. Portaal brengt een huurverhoging in rekening die ongeveer de helft is van de gemiddelde besparing op de stookkosten. Hierdoor blijft u aan totale woonlasten evenveel betalen of u gaat er iets op vooruit.

Bereken uw besparing

De verwachting is dat van een gemiddelde bewoner de energielasten circa € 20,- tot € 35,- per maand dalen bij gelijkblijvend gebruik. Dit komt door de isolatie en door het vervangen van de centrale verwarmingsinstallatie. Wilt u weten welke besparing voor u mogelijk is? Hiervoor kunt u een afspraak maken met Veene-man. Neem dan de afrekeningen van de afgelopen drie jaar mee voor een persoonlijke berekening.

Kleine huurverhoging

In uw complex zit een groot verschil tussen woninggrootten. Daarom worden twee huurverhogingen berekend:

Woningen met een oppervlakte

tot 45m ²	> 45m ²
€ 10,00	€ 17,50

huisnummers:
98, 107, 108, 109, 117, 126, 127, 128,
142, 151, 152, 153, 155, 164, 165 en 166

Huurtoeslag aanpassen

Ontvangt u nu huurtoeslag? Dan kunt u over de huurverhoging extra huurtoeslag aanvragen en

heeft u meer voordeel. Geef uw nieuwe huur tijdig door aan de Belastingdienst.

Rekenvoorbeeld

Wij begrijpen dat de informatie hiernaast best ingewikkeld is, daarom vindt u hieronder een voorbeeldberekening. Deze is algemeen en bedoeld om u te laten zien dat uw woonlasten gelijk blijven, of zelfs dalen:

Rekenvoorbeeld bij een woning van 45-65 m²

	Nu	Straks
Huur	450,00	467,50
Stookkosten	100,00	70,00
Huurtoeslag (indien van toepassing)		Wordt hoger
Totaal in €	550,00	537,50

(Alle bedragen in deze tabel zijn bedoeld als voorbeeld en kunnen in uw situatie afwijken.)

Ingang huurverhoging

Een maand nadat uw woning is opgeleverd gaat de huurverhoging in. Voorbeeld: Stel uw woning wordt op 15 juni opgeleverd, dan gaat de huurverhoging in op 1 augustus. We maken de lopende maand af en voeren de huurverhoging de daaropvolgende maand in.

Servicekosten

Door de nieuwe centrale installatie worden uw stookkosten lager. Deze worden nu



afgerekend via de servicekosten. Daarom wordt uw maandelijkse voorschot 'Individuele stookkosten' verlaagd met ongeveer 20%. De daadwerkelijke besparing is naar verwachting hoger. Het eventuele teveel betaalde bedrag aan stookkosten krijgt u terug bij de jaarlijkse eindafrekening van de individuele stookkosten.

Onze verwachting is dat uw woonlasten dalen. Uw stookkosten gaan meer naar beneden, dan dat uw huur omhoog gaat.

9. Sociaal Plan

In het renovatievoorstel op de vorige pagina's staat beschreven wat u kunt verwachten. In dit hoofdstuk leest u hoe wij met u omgaan tijdens de renovatie en wat u van ons mag verwachten.

Renovatie in bewoonde staat

De renovatiewerkzaamheden die in dit renovatievoorstel beschreven staan, kunnen in bewoonde staat uitgevoerd worden. Dat betekent dat u tijdens de renovatie in uw woning kunt blijven wonen.

Vergoeding

U ontvangt een vergoeding voor de renovatie. Zie hoofdstuk 6.

U ontvangt een vergoeding voor de onderhoudswerkzaamheden, zoals het vervangen van een badkamer, keuken en toilet. Zie hoofdstuk 6.

Rustwoning

Bij de renovatie en de onderhoudswerkzaamheden bieden we verschillende mogelijkheden om even afstand te nemen van de werkzaamheden:

- Vergoeding voor de overlast tijdens de HAK-dagen, waarmee u bijvoorbeeld elders even iets kunt eten of drinken. Zie hoofdstuk 6.
- Rustwoningen (twee) waar u en andere bewoners gebruik van kunnen maken. Deze rustwoningen zijn bedoeld voor als er werkzaamheden zijn in en rond uw woning. Ze zijn volledig ingericht en liggen in het centrum van Arnhem en later in de plint van het Kleine Oord. Voordat de werkzaamheden beginnen, wordt gevraagd wie gebruik van de rustwoning wil maken.

Wilt u later alsnog van de rustwoning gebruik maken, dan is dat natuurlijk mogelijk. Houdt er rekening mee dat u de rustwoning mogelijk moet delen met andere burens. U kunt hier niet overnachten.

Maatwerk

- Heeft u meer hulp nodig dan in dit renovatievoorstel wordt aangeboden? Bijvoorbeeld omdat u erg ziek bent of net een medische ingreep heeft gehad? Voor bewoners met een medische indicatie (afgegeven door een medisch en onafhankelijk specialist) zoeken we in goed overleg een maatwerkoplossing. Dit geldt dan voor de tijd dat er renovatiewerkzaamheden zijn in de woning. Voor de werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw is dat niet nodig.
- Wat als het echt niet gaat voorafgaand of tijdens de renovatie? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider. Zij kijken samen met u naar wat mogelijk is. Ons advies is om hiermee niet te wachten.

Modelwoning

In de modelwoning (Kleine Oord 119) kunt u zien hoe de woning wordt aangepast. Ons advies is om langs te komen, mocht u nog niet op bezoek zijn geweest. U ziet dan met eigen ogen hoe het er komt uit te zien. Ook kunt u in de modelwoning terecht voor vragen over de renovatie of over uw persoonlijke situatie.

Maatwerk in bewonersbegeleiding

Voor, tijdens en na de renovatie is één bewonersbegeleider van de aannemer aanwezig en één



bewonersbegeleider van Portaal bereikbaar. Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen, zo nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen. Ook organiseert de bewonersbegeleider van de aannemer wekelijks een spreekuur. Heeft u liever dat de bewonersbegeleider bij u langskomt? Dan kunt u een afspraak maken.

Begeleiding

Heeft u begeleiding? Bijvoorbeeld van het wijkteam van de gemeente of van een

zorginstelling? Een renovatie is ingrijpend. We vragen u om contact op te nemen met uw begeleiding en deze mee te nemen naar de huisbezoeken. Zo kunt u samen kijken wat op u af komt en of u extra ondersteuning nodig heeft.

Wilt u graag dat Portaal uw begeleiding op de hoogte houdt? Als u de gegevens van uw begeleiding doorgeeft, dan doen wij dat voor u.

Heeft u uw gegevens van begeleiding al met ons gedeeld? Dan neemt de bewonersbegeleider van

Portaal contact op met uw begeleiding. U kunt natuurlijk altijd bij ons langskomen om na te gaan welke informatie is gedeeld.

Bewindvoering

Heeft u een bewindvoerder? Uw bewindvoerder ontvangt dan de vergoedingen voor overlast en te maken kosten tijdens de renovatie. Portaal geeft uw bewindvoerder graag een toelichting waarvoor deze vergoeding is, zodat dit bedrag tijdens de renovatie voor u beschikbaar is.

Wanneer u de gegevens van uw bewindvoerder met ons heeft gedeeld nemen wij contact op met uw bewindvoerder. Wanneer u dat nog niet gedaan heeft, kunt u deze gegevens delen met de bewonersbegeleider van Portaal.

Aansprakelijkheid

Voor het uitvoeren van het werk wordt gevraagd om uw spullen te verplaatsen. Wanneer u dat niet doet en hierdoor schade ontstaat zijn de aannemer en Portaal niet verantwoordelijk.

Ons advies is om in ieder geval de gang zo leeg mogelijk te houden. Hier wordt veel en vaak doorheen gelopen.

Schadeafhandeling

We proberen schade zoveel mogelijk te voorkomen, daarom hebben we ook schade beperkende maatregelen afgesproken met de aannemer. Zoals afdekfolie voor uw vloer tijdens het werk.

Voorziene schade

De aannemer informeert u vooraf wat u zelf kunt doen om schade te voorkomen, door bijvoorbeeld te adviseren om eigendommen te verplaatsen. Volgt u het advies van de aannemer niet op en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

Niet voorziene schade

Ontstaat er schade aan uw eigendommen, die niet voorzien was, dan meldt u dit binnen 24 uur bij de bewonersbegeleider van de aannemer.

Gooi geen spullen weg voordat de aannemer de schade gezien heeft. Anders kan niet bepaald worden dat u schade heeft en hoe groot de schade is. De bewonersbegeleider van de aannemer zorgt voor een snelle en juiste afhandeling van uw schadeclaim. Ons advies is om zelf ook foto's te maken.

Ontbindende voorwaarden

Het renovatievoorstel gaat alleen door wanneer:

- meer dan 70% van de bewoners voor de aanpak is; en
- portaal de financiering op een redelijke manier rond krijgt; en
- er tijdig wordt beschikt over alle voor de uitvoering van de renovatie vereiste of gewenste onherroepelijke publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen, vrijstellingen, ontheffingen of enig ander publiekrechtelijk besluit of medewerking; en
- dat het voor Portaal redelijk is daar aan te voldoen; en
- wanneer NUTS partijen voldoen aan de uitvoering zoals gepland.

DOET U MEE?

Om met de renovatie te starten hebben we uw instemming nodig.
Hoe dat gaat leest u hieronder.



Lees, vooraf dat u uw stem uitbrengt, dit boekje goed door. Ons advies is om ook de modelwoning aan het Kleine Oord 119 te bezoeken. Dan ziet u met eigen ogen hoe het er komt uit te zien. Heeft u vragen of zorgen? Deel ze met ons, we komen graag langs of bellen met u om uw vragen te beantwoorden.

Uw instemming stap voor stap:

1. U ontvangt dit renovatievoorstel met begeleidende brief.
2. Lees de informatie goed door en noteer uw vragen.
3. In juni heeft u de modelwoning kunnen bezoeken. Wilt u nog een keer kijken, kom dan langs bij het Kleine Oord 119.
4. Heeft u tussendoor vragen, dan kunt u ook naar het spreekuur komen. Wilt u liever dat we bij u thuis langskomen, maak dan een afspraak met ons.
5. In augustus en september komen we op huisbezoek of bellen wij u op.
6. U ontvangt na het huisbezoek of telefoongesprek uw antwoordformulier. Hierop kunt u aangeven of u voor of tegen de renovatie bent.
7. Het ingevulde antwoordformulier telt als uw stem voor of tegen het renovatievoorstel.
8. U levert het antwoordformulier één week na ontvangst in. U kunt het formulier tijdens het spreekuur afgeven of in de brievenbus van het Kleine Oord 119 doen.
9. Uiterlijk 13 september 2018 moeten alle formulieren binnen zijn.
10. Levert u het antwoordformulier niet tijdig in? Dan helpen we u herinneren. Ons doel is dat iedereen een stem uitbrengt.
11. In september sturen wij een brief aan alle bewoners of de renovatie doorgaat.

Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?

De aanpak gaat door wanneer 70% of meer van de bewoners (één stem per huishouden, alleen zittende huurders) met het renovatievoorstel akkoord gaat. Het voorstel wordt dan redelijk geacht. Het betekent dat de renovatie doorgaat voor alle bewoners, ook als u nee heeft gestemd. De renovatie gaat door onder voorbehoud van financiering en het afgeven van de vergunningen.

Wanneer minder dan 70% van de zittende bewoners instemt, wordt alleen het buitenschilderwerk en het onderhoud aan de bergingen en garages uitgevoerd.

Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want niet uitgebrachte stemmen gelden als een 'nee'-stem.

Ik ga op vakantie en nu?

U kunt op afstand uw stem uitbrengen of u machtigt iemand om uw stem uit te brengen.

Wanneer treedt het sociaal plan in werking?

Het renovatievoorstel (dit boekje) treedt in werking na de datum dat wij u schriftelijk hebben geïnformeerd dat de renovatie doorgaat.

Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

Heeft u tegen gestemd en is meer dan 70% gehaald? Na de brief met de uitslag van de stemming, kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan. U kunt dan aan de rechter aangeven dat u de aanpak niet redelijk vindt en verzoeken om niet mee te hoeven werken.

10. Contactgegevens

Wij hebben geprobeerd u zo volledig en duidelijk mogelijk te informeren, maar een woningverbetering blijft maatwerk.

Heeft u na het lezen van dit informatieboekje en het bezoek aan de modelwoning nog vragen?



John Burghout

Bewonersbegeleider Veeneman

Bij onze bewonersbegeleider John Burghout kunt u terecht met vragen over de renovatie en wat dit voor u betekent.

John Burghout
Telefoonnummer : 06 – 463 723 44
e-mailadres: J.Burghout@veenemanbouw.nl



Bep Kosse

Bewonersbegeleider Portaal

Bep Kosse
Telefoonnummer: 06 - 5194 7764
e-mailadres: bep.kosse@portaal.nl

Tijdens de werkzaamheden wordt het wekelijks spreekuur gehouden op woensdagmiddag tussen 15:00 - 16:00 uur in de modelwoning aan het Kleine Oord 119. U kunt uiteraard ook bellen of mailen.

Bij een calamiteit is Veeneman 24 uur/dag, 7 dagen in de week bereikbaar op: 055 533 3994

Colofon

Aan de inhoud van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Aan de informatie in deze brochure kunt u geen rechten ontleen.

Dit is een uitgave van Portaal, augustus 2018

Woningcorporatie Portaal werkt aan goed en betaalbaar wonen. Samen met huurders, maatschappelijke organisaties en overheden bouwen we aan een kansrijke toekomst van mensen en buurten. We investeren in een thuis voor iedereen. Portaal beheert iets meer dan 50.000 woningen in de regio's Arnhem, Amersfoort, Leiden, Nijmegen en Utrecht.





Een comfortabele en energiezuinige
woning voor u.

Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 0800 - 767 82 25.
Met een mobiele telefoon belt u 0318 - 89 89 89.

www.portaal.nl