



Thuis in een opgeknapte woning

Onderhoud 164 woningen Weegbreestraat Soest

Bewoners brochure Onderhoudsvoorstel

- Weegbreestraat 361 t/m 419
- Weegbreestraat 421 t/m 479
- Weegbreestraat 481 t/m 539
- Weegbreestraat 541 t/m 599
- Weegbreestraat 601 t/m 659

Voorwoord

Beste bewoners,

Zoals u misschien weet is Portaal van plan uw woning uit 1969 te moderniseren. Daarom willen we onderhoud en verbeteringen aan uw woning uitvoeren. In deze brochure leest u hoe we dat willen doen. Bij de uitvoering van het werk hebben we ook uw hulp nodig.

In dit voorstel leest u wat we precies willen gaan doen, wanneer en wat we van u verwachten tijdens de werkzaamheden.

Alle werkzaamheden doen we in goed overleg met u. De gezondheid van iedereen staat hierbij op de eerste plaats. Heeft u daarover vragen of twijfelt u (bijvoorbeeld vanwege uw gezondheid), neemt u dan contact op met één van de bewonersbegeleiders om een oplossing te bedenken.

We hopen op een prettige samenwerking tijdens dit project en dat u daarna weer lange tijd met veel plezier zult wonen in uw goed onderhouden woning in Soest.

Projectteam Smitsveen Soest fase 2

Deze brochure bevat belangrijke informatie. Kunt u deze brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of uw familie.

لست قادرا على قراءة هذه الرسالة؟ أطلب عندئذ المساعدة من أحد جيرانك أو فرد من أفراد عائلتك.

Bumektupdaonemlibilgiler var. Bumektubuanlamadinizmi? O haldekomsuveyayakinlarinizdanyardimisteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure then please ask your family or neighbor for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Quand il vous est impossible de lire cette brochure n'hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

Let op : Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de brochure tot stand is gekomen, kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Voorstellen & contact	5
2.1. Spreekuur	5
2.2. Projectteam	5
2.3. Reparatieverzoeken	5
3. In het kort	6
4. Wat gaan we doen?	7
4.1. Buitenkant van de woning	7
4.1.1. Onderhoud complex	7
4.1.2. Ventilatie	7
4.1.3. Veiligheid	7
4.2. In de woning	7
4.2.1. Isolatie en ventilatie	7
4.2.2. Onderhoud in de woning	8
4.2.3. Keuken, badkamer en toilet	8
4. Planning	11
4.1. Startwerkzaamheden	11
4.2. Duur werkzaamheden in de woning	11
4.3. Binnen- en buitenwerkzaamheden	11
4.3.1. Bouwstroom 1: Binnen werkzaamheden	11
4.3.2. Bouwstroom 2: Buitenwerkzaamheden	11
4.3.3. Bouwstroom 3: Algemene ruimtes en bergingen	11
4.3.4 Routing complex A, Fase 2 Smitsveen Soest	12
5. Keuken, badkamer en toilet	13
5.1. Keuzemomenten	13
5.2. Tijdelijke voorzieningen	13
6. Wat verwachten wij van u?	14
6.1. Vooraf aan de werkzaamheden	14
6.2. Woningplattegrond	15

1. Inleiding

De woning waarin u woont, is constructief goed, maar voldoet veelal niet meer aan de eisen van deze tijd. De keukens, badkamers en toiletten zijn over het algemeen verouderd. Daar willen wij wat aan doen door uw woning comfortabel en veilig maken.

Bewonersbrochure

In deze brochure beschrijven we het onderhoudsplan. U kunt het op uw gemak doorlezen. Tevens vindt u de contactgegevens van zowel Portaal als de bewonersbegeleidster van Bouwbedrijf Van Dillen hierin terug.

2. Voorstellen & contact

We vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Waar nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw specifieke situatie.

2.1. Spreekuur

Het eerste spreekuur is op 13 juli 2022. Na de vakantie, vanaf 24 augustus 2022, zal elke twee weken op woensdagmiddag een spreekuur zijn. U kunt dan tussen 14.00uur en 15.00uur terecht op de Weegbreestraat 473 in Soest. Dit is ook de modelwoning.

2.2. Projectteam

Het projectteam bestaat uit medewerkers van Portaal en Bouwbedrijf Van Dillen met haar partners. We stellen u graag voor aan de contactpersonen van het Projectteam. We spannen ons gezamenlijk in om goed werk te leveren. Goede samenwerking met de bewoners vinden we belangrijk. Bent u toch niet tevreden of ontstaan er problemen, dan horen we dat graag van u. We lossen eventuele problemen zo snel mogelijk op.



Wim Wierks – uitvoerder

Bij Bouwbedrijf Van Dillen is de uitvoerder verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en uitvoering van het werk. Hij zorgt voor de juiste technische kwaliteit en dat alles volgens planning en afspraak gebeurt.



Ellen Werndly – Bewonersbegeleidster

Bij Bouwbedrijf Van Dillen is Ellen de bewonersbegeleidster en uw eerste aanspreekpunt. Zij doorloopt met u de technische opnames in uw woning en verzorgt de keuzemomenten van de keuken, badkamers en toiletten. Zij is bereikbaar via: 06-13148419
Werkdagen: maandag t/m donderdag



Hakima Kebdi – bewonersbegeleider Portaal

Heeft u vragen voor Portaal over de onderhoudswerkzaamheden? Neem dan contact op met Hakima. Zij is bereikbaar via 088 – 767 82 25 of smitsveen@portaal.nl

2.3. Reparatieverzoeken

Gewone reparatieverzoeken die geen verband houden met het onderhoudsproject, kunt u zoals gebruikelijk melden via MijnPortaal of via ons gratis nummer 0800 - 767 82 25 of 0318 - 89 89 89 (mobiele bellers).

3. In het kort

Portaal wil uw woningen verbeteren. Na de onderhoudswerkzaamheden is uw woning comfortabel en verbeterd naar de eisen van nu.

We gaan verschillende onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning, waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Daarvoor berekenen we geen huurverhoging.

Hieronder staan alle werkzaamheden op een rij. De toelichting staat op de volgende pagina's

<i>Buitenkant van de woning</i>	<i>In de woning</i>
Onderhoud complex Klepramen in kozijnen vervangen; Betonschade op galerij en balkon herstellen; Enkelglas vervangen.	Isolatie en ventilatie Plafonds bergingen isoleren; Tocht klachten in de woning verhelpen; Mechanische ventilatie (keuken, douche en toilet).
Ventilatie Ventilatioorosters toepassen indien nodig; Collectief ventilatiesysteem op het dak aanbrengen.	Onderhoud in de woning Nieuwe (hoofd)waterleiding; Groepenkast vervangen; APK check installatie woning.
Veiligheid Verlichting op de galerij met dimfunctie; Verlichting balkon (1 ^e verdieping); Verlichting in de bergingen vervangen; Hekwerk aanpassen noodtrappenhuis.	Keukens, badkamers en toiletten Nieuwe keuken, toilet en/of badkamer, als u daarvoor in aanmerking komt; Aansluiting elektrisch en gas (koken).

4. Wat gaan we doen?

4.1. Buitenkant van de woning

4.1.1. Onderhoud complex

Nieuwe klepramen

Er komen nieuwe klepramen in de kozijnen aan de galerijzijde en aan de balkonzijde op de 1e verdieping van de woning om de kans op inbraak te verkleinen.

Betonschade galerij en balkons

Op diverse plekken is betonschade geconstateerd, deze plekken worden behandeld en gerepareerd.

Enkelglas vervangen

Enkelglas wordt vervangen voor geïsoleerde beglazing (HR++).

4.1.2. Ventilatie

Kozijnen

Als er geen ventilatieroosters in de bestaande kozijnen aanwezig zijn maken wij roosters in de vaste panelen van het kozijn.

Mechanische ventilatie

Om de luchtkwaliteit in de woning te kunnen waarborgen wordt er een collectief ventilatiesysteem aangebracht.

4.1.3. Veiligheid

Verlichting op de galerij

Op de galerij worden beweging sensoren en LED verlichting aangebracht.

Verlichting balkonzijde (1^e verdieping)

In verband met inbraakwerendheid wordt op de balkonzijde op de 1^e verdieping verlichting aangebracht.

Verlichting in de berging

In de berging wordt LED verlichting toegepast.

4.2. In de woning

4.2.1. Isolatie en ventilatie

Plafonds berging isoleren

Door het plafond van de berging te isoleren zijn de vloeren van de bovengelegen woningen beter geïsoleerd.

Tochtklachten in de woning

De kozijnen worden bekeken en tochtklachten worden opgelost doormiddel van kierafdichting. Mechanische ventilatie (keuken, douche en toilet)

De ventilatie box in de hal van de woning wordt verwijderd, als vervanging komt er een collectief ventilatiesysteem op het dak. In de woning worden de bestaande afzuigpunten in de keuken, de douche en het toilet vervangen.

4.2.2. Onderhoud in de woning

Nieuwe (hoofd)waterleiding

De bestaande hoofdwatervleiding wordt vervangen voor een nieuwe.

Meterkast en apk keuring

U krijgt een nieuwe groepenkast. In de meterkast wordt een extra groep aangebracht t.b.v. elektrisch koken. Alleen wanneer u een nieuwe keuken krijgt wordt deze groep ook aangesloten in de keuken. Daarnaast voeren we een APK-keuring van de installatie (water, gas en elektra) in uw woning uit. De werking wordt gecontroleerd en de staat van wandcontactdozen, schakelaars e.d. Bij gebreken worden deze vervangen.

4.2.3. Keuken, badkamer en toilet

Toilet en badkamer

Als blijkt dat uw toilet en/of badkamer niet meer aan de eisen voldoet, worden deze vervangen. Dan krijgt u nieuwe vloer- en wandtegels en een hangend toilet. Bij vervanging van het toilet houden we rekening met wat er nu zit. Heeft u nu een verhoogd toilet, dan krijgt u in de nieuwe situatie ook een verhoogd toilet. In het toilet komen de wandtegels tot 1,50 meter boven de afgewerkte vloer. Het plafond wordt verlaagd en zowel het plafond als de wanden worden wit gesausd.



Figuur 1: voorbeeld van het eindresultaat van een nieuw toilet.

Als uw badkamer in aanmerking komt krijgt u nieuwe vloer- en wandtegels, een nieuwe wastafel met een nieuwe kraan, een spiegel en een planchet. De douchehoek krijgt een nieuwe kraan met een verstelbare douchekop op een glijstang. De waterleidingen en afvoer van de badkamer/ toilet werken we weg in de wanden. De wandtegels komen tot aan het plafond. Ook het plafond wordt verlaagd uitgevoerd en wit gesausd.



Figuur 2: Voorbeeld van het eindresultaat van een nieuwe badkamer.

WMO-voorzieningen*

Als u WMO voorzieningen heeft in badkamer en/of toilet, dan demonteert Bouwbedrijf Van Dillen deze voordat de werkzaamheden beginnen. Na vernieuwing van badkamer en toilet worden deze weer teruggeplaatst.

* Wet op maatschappelijke ondersteuning

Keuken

Komt u in aanmerking voor een nieuwe keuken, dan komen er drie onderkasten, twee bovenkasten, een cv-ketelkast, een afzuigkap, afzuigkapkast en een kunststof aanrechtblad. De muur boven het tegelwerk wordt wit gesausd. De afzuigkap is na het plaatsen uw eigendom en wordt niet door Portaal onderhouden.



Figuur 3: Voorbeeld van het eindresultaat van een nieuwe keuken.

Aansluiting elektrisch koken

Uw woning heeft momenteel alleen een gasaansluiting om te kunnen koken. Deze gasaansluiting blijft bestaan, maar er komt ook een aansluiting om eventueel elektrisch te kunnen koken.

4. Planning

In oktober 2022 starten we met de onderhoudswerkzaamheden aan de woningen van complex A. Naar verwachting zijn we dan in oktober 2023.

4.1. Startwerkzaamheden

Ruim voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u van Bouwbedrijf Van Dillen een brief met de startdatum en een planning van de werkzaamheden in uw woning.

4.2. Duur werkzaamheden in de woning

De werkzaamheden in uw woning duren maximaal 15 werkbare werkdagen. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden die we bij u in uw woning uitvoeren. In de planning die u krijgt, staat precies aangegeven welke dagen we bij u binnen zijn.

4.3. Binnen- en buitenwerkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning voeren we niet tegelijkertijd uit met de werkzaamheden buiten aan uw woning. Bij de buitenwerkzaamheden (casco) moet het weer meewerken. Bij vorst of hevige regen kan er niet buiten worden gewerkt. Voor de meeste werkzaamheden die we buiten uitvoeren hoeft u niet thuis te zijn.

4.3.1. Bouwstroom 1: Binnen werkzaamheden

Onder de binnen werkzaamheden valt alles wat we in uw woning doen. Te weten:

- Het vervangen van de waterstandleiding;
- Plaatsen van een nieuwe keuken;
- Plaatsen van een nieuwe badkamer;
- Plaatsen van een nieuw toilet;
- Vervangen van de klepramen;
- Aanbrengen nieuwe groepenkast;
- Aanbrengen ventilatieroosters in de gevelkozijnen.

4.3.2. Bouwstroom 2: Buitenwerkzaamheden

De buitenwerkzaamheden omvat alles aan de gevel. Daaronder valt:

- Het vervangen van de verlichting;
- Betonherstel van galerij en balkons;
- Mechanische ventilatie op het dak.

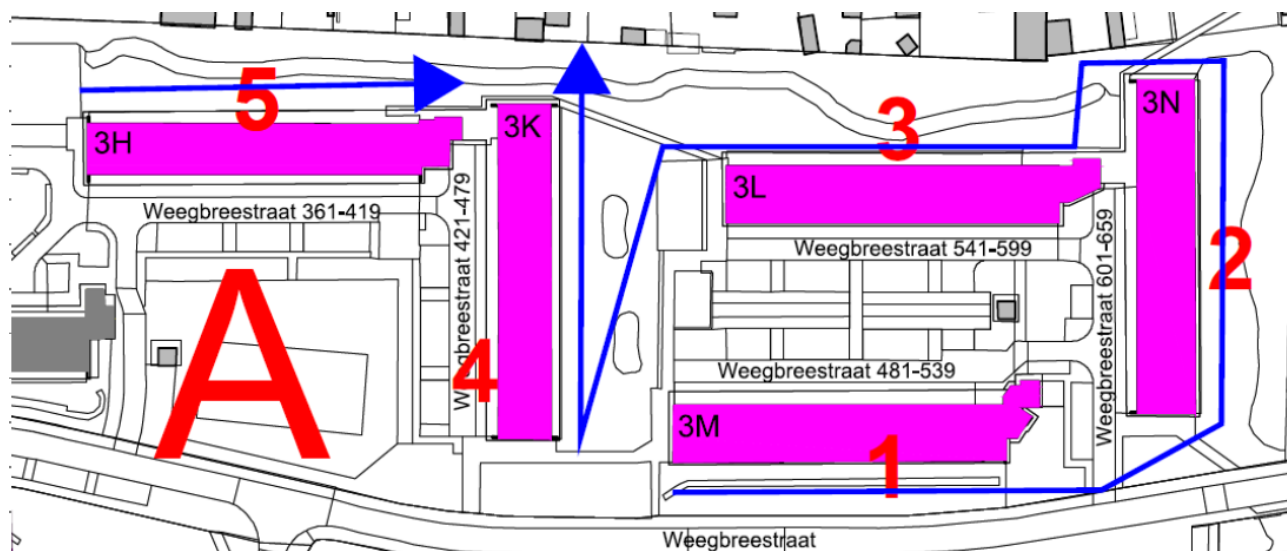
Het kan zo zijn dat we vooruitlopend in de binnen werkzaamheden onderdelen van de buitenwerkzaamheden al uitvoeren.

4.3.3. Bouwstroom 3: Algemene ruimtes en bergingen

De werkzaamheden aan de algemene ruimtes, de portiek entrees, trappenhuis, de bergingen worden in een aparte bouwstroom uitgevoerd. De werkzaamheden hebben een overlap met de buitenwerkzaamheden en de binnen werkzaamheden.

4.3.4 Routing complex A, Fase 2 Smitsveen Soest

In onderstaande tekening kunt u zien wat de routing door de wijk is van de werkzaamheden voor fase A:



Fase 2	Adres	Blok	Periode werkzaamheden	
Route			Start	Klaar (verwacht)
Flat 1	Weegbreestraat 481 t/m 539	3M	Begin oktober 2022	Eind december 2022
Flat 2	Weegbreestraat 601 t/m 659	3N	Begin januari 2023	Eind maart 2023
Flat 3	Weegbreestraat 541 t/m 599	3L	Eind februari 2023	Eind mei 2023
Flat 4	Weegbreestraat 421 t/m 479	3K	Eind april 2023	Begin juli 2023
Flat 5	Weegbreestraat 361 t/m 419	3H	Midden juli 2023	Begin oktober 2023

5. Keuken, badkamer en toilet

5.1. Keuzemomenten

Uit de technische opname van de woning wordt duidelijk voor welke werkzaamheden u in aanmerking komt.

Als u in aanmerking komt voor een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet laten we u met een persoonlijke brief de keuze mogelijkheden zien. Vervolgens maken wij samen met u een afspraak voor het keuzemoment.

Het keuzemoment zal plaatsvinden in de modelwoning aan de Weegbreestraat 473. Hier zijn diverse voorbeelden aanwezig, denk aan tegelwerk en keuken onderdelen.

5.2. Tijdelijke voorzieningen

Wanneer het toilet in uw woning wordt vervangen, kunt u gebruik maken van een “droogtoilet”. Deze zullen we bij u in de woning plaatsen. Als u thuis niet kunt douchen, kunt u terecht in de douche-unit bij u in de buurt. Indien uw keuken vernieuwd wordt zullen wij op verzoek een tijdelijke keuken plaatsen.



Droogtoilet



Douche-unit



Tijdelijke kookvoorziening

6. Wat verwachten wij van u?

Om de onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren, hebben wij uw medewerking nodig. Daarom verzoeken wij u de volgende voorbereidende werkzaamheden te treffen.

Als u niet in staat bent om zware spullen zelf te verplaatsen en/of geen naaste familie en vrienden heeft om te helpen, dan kan Van Dillen dit voor u verzorgen. Dit kunt u aangeven tijdens het keuzenmoment.

6.1. Vooraf aan de werkzaamheden

- Medewerking geven aan keuze gesprekken;
- Toegang tot de woning verlenen;
- Tijdig eventuele keuzes maken voor de binnenwerkzaamheden (keuken, badkamer en/of toilet);
- Als uw keuken, badkamer en/of toilet vervangen wordt, moet u deze op tijd leegmaken;
- Hiervoor stellen wij 4 verhuisdozen ter beschikking;
- De bergingen moeten leeg gehaald worden. In overleg met de uitvoerder kunnen grote objecten blijven staan.
- Voor het leeg halen van de berging krijgt u een rolcontainer te leen waarin u uw spullen kunt plaatsen. Deze rolcontainers worden daarna tijdelijk in een afgesloten ruimte geplaatst.
- Na de werkzaamheden wordt de rolcontainer in uw berging gezet zodat u uw berging weer kunt inruimen.
- Voor de werkzaamheden ontvangt u een Van Dillen tas met afdek materiaal e.d. Deze kunt u gebruiken in uw woning;
- In uw woning dient u de aangegeven gebieden op de tekening (volgende pagina) vrij te maken van obstakels;
- U dient uw balkon geheel vrij te maken van obstakels zoals aangegeven op de tekening (volgende pagina);

6.2. Woningplattegrond

Vooraf aan de werkzaamheden dient u de onderstaande gebieden geheel vrij te maken van obstakels.

- Vrij te maken gebied t.b.v. materiaalopslag
- Vrij te maken gebied t.b.v. looproutes (wordt door Van Dillen afgedekt)
- Vrij te maken gebied t.b.v. de werkzaamheden (wordt door Van Dillen afgedekt)
(keuken alleen indien u daarvoor in aanmerking komt)

