



Renovatie Generalenbuurt Zuid

Informatie voor de bewoners van:
Generaal Pelpad 2 t/m 14 (even)
Generaal de Rhoopad 2 t/m 22 (even)

VOORWOORD

Beste bewoner,

Uw woning is toe aan onderhoud. Woonbedrijf vindt het belangrijk dat u comfortabel en betaalbaar woont. En dat uw woning bijdraagt aan een gezond klimaat. Daarom willen we uw woning verbeteren. We voeren noodzakelijk onderhoud uit. Zo blijft uw woning in een goede staat. Maar we willen ook een aantal werkzaamheden uitvoeren die uw woning energiezuiniger maken.

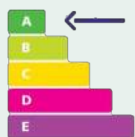
In dit verbetervoorstel vertellen we u alles over de werkzaamheden, planning en bij wie u terecht kunt met vragen. Zodat u als bewoner weet waar u aan toe bent. Waarschijnlijk hebt u na het lezen best wel wat vragen. Geen probleem! U kunt deze achterin het boekje opschrijven. Tijdens een persoonlijk gesprek beantwoorden we al uw vragen en lichten we het voorstel verder toe.

Corona

We starten de werkzaamheden naar verwachting begin 2022. We kunnen niet goed inschatten wat de gevolgen van corona op dat moment zijn. Corona speelt wel een rol in de voorbereiding. Het is daarom lastig om de werkzaamheden nu al goed te plannen. We volgen voortdurend de richtlijnen van het RIVM en hebben zelf strenge protocollen. Die beschermen niet alleen u, maar ook onze medewerkers. In de protocollen beschrijven we precies op welke manieren we rekening houden met hygiëne, veiligheid en afstand. We overleggen altijd vooraf met u of u geen gezondheidsklachten heeft. Ook geven we duidelijk aan waar we in uw woning werken en waar u wel of niet mag komen. Houdt u zich alstublieft aan de instructies van onze medewerkers. Uw gezondheid staat voorop!



We maken uw woning comfortabel en energiezuinig.



De woningen gaan gemiddeld naar energielabel A.



Door de verbeteringen aan uw woning bespaart u bij gelijk gebruik op uw woonlasten.



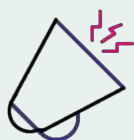
Na de werkzaamheden betaalt u een huurverhoging van € 27 per maand. (exclusief eventuele bewonersopties)



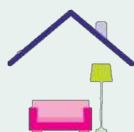
De werkzaamheden starten begin 2022.



De werkzaamheden aan de binnenzijde van uw woning duren ongeveer 20 werkdagen.



Tijdens de werkzaamheden ontstaat overlast (zoals bv. geluid, stof etc.). We houden zoveel mogelijk rekening met uw situatie en wensen en doen er alles aan de overlast te beperken.



Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen.



Wij volgen de richtlijnen van het RIVM.

STAPPENPLAN

In dit boekje nemen we u stap voor stap mee. Hieronder ziet u de route die we samen met u willen bewandelen.



Stap 1-Het verbetervoorstel (dit boekje)

In dit boekje leest u alles over de werkzaamheden.



Stap 2-Persoonlijke ontmoeting

Dan informeren wij u over de werkzaamheden die wij gaan uitvoeren. U kunt informatie krijgen over alle maatregelen en kennismaken met het projectteam van BAM.



Stap 3-Akkoordverklaring

We vragen u of u akkoord gaat met de werkzaamheden en of u de akkoordverklaring wilt ondertekenen.



Stap 4-Huisbezoek

Tijdens een huisbezoek wordt uw woning opgenomen en geïnventariseerd, we maken foto's en leggen belangrijke zaken vast. De werkzaamheden worden persoonlijk toegelicht en uw vragen worden beantwoordt.



Stap 5-Start werkzaamheden

Vlak voor de start van de werkzaamheden komt de uitvoerder nogmaals bij u langs. Hij neemt alles nog eens met u door en u krijgt een planning. Zo weet u precies wanneer de werkzaamheden plaatsvinden en wat dit voor u betekent.



Stap 6-Oplevering

Als de werkzaamheden klaar zijn, komt de uitvoerder bij u langs. Samen met u kijkt hij of alles goed is afgerond. Zijn er nog opleverpunten? Dan maakt hij hierover meteen een afspraak met u.

Belangrijke informatie tijdens de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden houden we u op de hoogte. U ontvangt regelmatig (nieuws)brieven van ons. Heeft u vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u altijd contact opnemen met een van de contactpersonen. U vindt hun contactgegevens achterin dit boekje.



Wat gaan we doen?

We zijn de afgelopen tijd druk bezig geweest met het voorbereiden van een goed en duurzaam voorstel. Ook hebben we geprobeerd zoveel mogelijk informatie uit de woonwensen enquêtes in het plan te verwerken. Met een renovatie verbeteren we uw woning in één keer grondig. Hieronder leest u een opsomming van de werkzaamheden. We maken een onderscheid tussen maatregelen die zorgen voor minder energieverbruik in uw woning en werkzaamheden voor het onderhoud aan uw woning.

Werkzaamheden die zorgen voor minder energieverbruik

1. Nieuwe, energiezuinige cv-ketel in uw woning, indien u een verouderde ketel heeft
2. Nieuw mechanisch ventilatiesysteem
3. Meer isolatiemateriaal in de gevels
4. Overal nieuw HR++ glas in de bestaande aluminium kozijnen
5. Nieuwe ventilatieroosters in de bestaande aluminium kozijnen
6. Nieuwe geïsoleerde dakplaten met nieuwe dakvensters met HR++ glas, wanneer u een dakkapel heeft wordt deze ook vervangen door een nieuwe geïsoleerde dakkapel
7. (keuze) Zonnepanelen

Werkzaamheden voor het onderhoud aan uw woning (en berging)

8. We controleren uw gas-, water- en elektraleidingen
9. We schilderen uw voordeur
10. De aluminium kozijnen, ramen en deuren worden geïnspecteerd, gereinigd en waar nodig hersteld
11. We schilderen en herstellen (waar nodig) alle houten delen aan de buitenkant
12. Nieuwe dakpannen
13. We herstellen het voegwerk
14. We reinigen het metselwerk en brengen een bescherm laag aan
15. We reinigen ook het metselwerk van de schoorsteen

Werkzaamheden die zorgen voor meer veiligheid & gezondheid

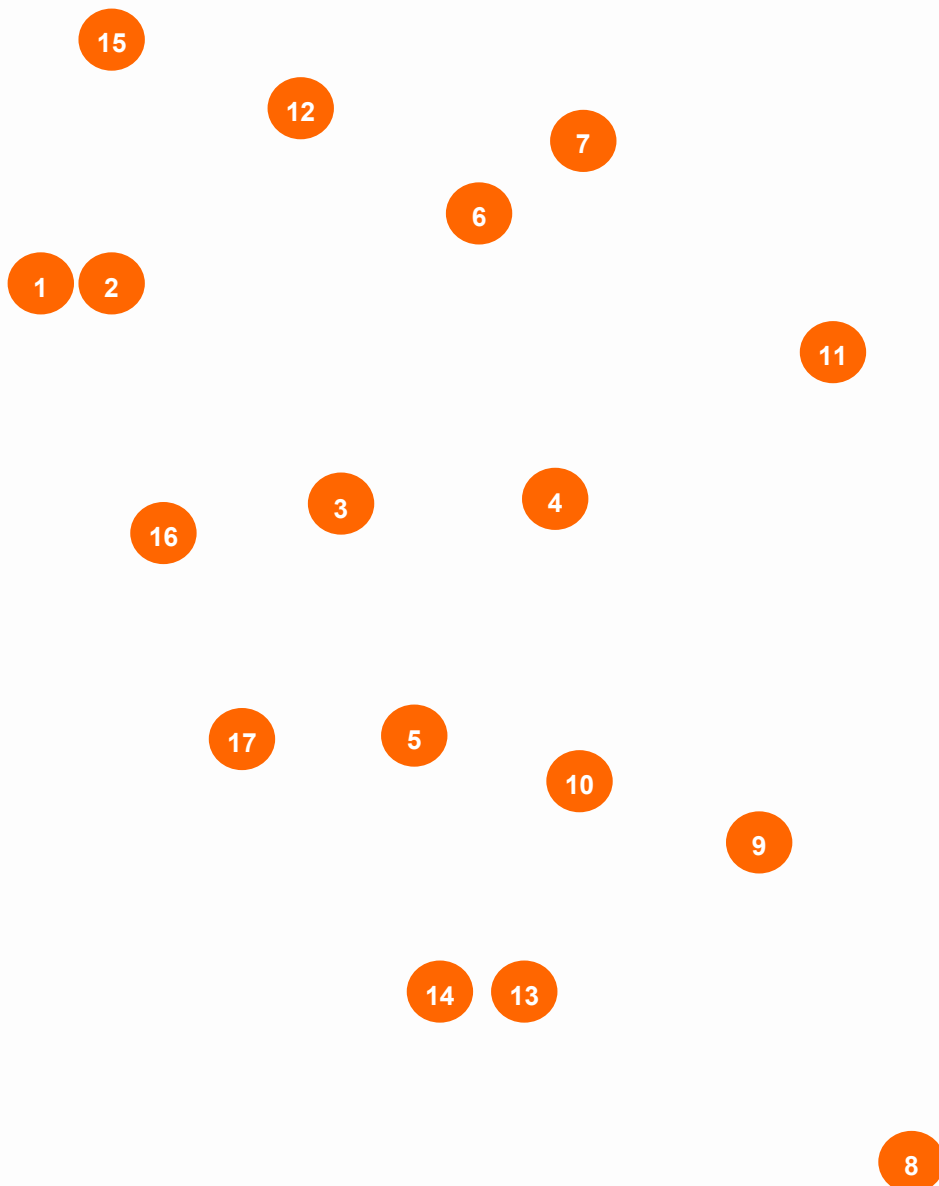
16. Asbesthoudende (bouw)materialen worden verwijderd
17. Rookmelders in elke woning

Mogelijkheden voor een badkamer, toilet en/of keuken renovatie

Daarnaast is het eventueel mogelijk om in aanmerking te komen voor een badkamer, toilet en/of keuken renovatie. Dat kan helaas niet bij alle woningen. Er zijn enkele voorwaarden aan verbonden zoals de ouderdom van uw badkamer, keuken en toilet. Ook kijken we naar de technische staat. Tijdens de huisbezoeken bekijkt de uitvoerder of u voor deze renovatie in aanmerking komt.

Asbest

Uit een aantal inspecties blijkt dat er asbest in uw woning zit. Daar hoeft u niet van te schrikken. Tijdens de werkzaamheden haalt een gespecialiseerd team dat veilig uit uw woning. Zij zetten daarvoor de werkgedeeltes in uw woning af. U krijgt van hen duidelijke instructies. Het is belangrijk dat u alle instructies opvolgt. Uiteraard werken wij veilig en verantwoord en u hoeft zich geen zorgen te maken. Het verwijderen van asbest duurt een werkdag. Uiteraard laten we u ruim op tijd weten wanneer we de werkzaamheden bij u uitvoeren.





Minder energieverbruik met isolatie en ventilatie

Waarom gaan we uw woning isoleren en ventileren? Een goed geïsoleerde woning geeft u vooral meer wooncomfort. Uw woning is makkelijker te verwarmen in de winter en blijft koeler in de zomer. Met de juiste ventilatie ontstaat een beter leefklimaat in uw woning. Ook heeft u minder last van schimmels, kook- en vochtige lucht.

Met betere isolatie en ventilatie bespaart u bovendien op uw energieverbruik. Elke woning verliest namelijk warmte; via het dak, de ramen, de buitenmuren en de vloer. Meer isolatiemateriaal zorgt ervoor dat er minder warmte verloren gaat. Vooral in de winter verbruikt een goed-geïsoleerde woning daarom minder energie om behaaglijk warm te zijn dan een woning zonder.

De isolatie voor uw woning

We vervangen het glas in uw woning door HR++ glas.

De gevels van uw woning isoleren wij met spouwmuurisolatie. Wij vullen hier de luchtruimte tussen de binnen- en buitenmuur isolatiemateriaal.

Na de woningverbetering voelt de buitenmuur van de woning minder kil aan en straalt minder kou af.

Ook wanneer uw woning al spouwmuurisolatie bevat isoleren wij deze bij.

We isoleren het dak met nieuwe dakplaten, tevens worden de dakvensters ook vernieuwd en voorzien van HR++ glas. Bij de woningen waar momenteel dakkappen aanwezig zijn, worden nieuwe geïsoleerde dakkappen geplaatst.

De ventilatie voor uw woning

U krijgt een nieuw ventilatiesysteem in uw woning. Dit systeem ververst constant de lucht in uw woning. Nieuwe ventielen in uw keuken, badkamer en toilet zuigen vervuilde en vochtige lucht af. De nieuwe ventilatieroosters in de kozijnen zorgen voor de juiste toevoer van verse lucht.

De box van het ventilatiesysteem plaatsen we op zolder. Daarna loopt er één afvoerkanaal via de trappenhall naar het toilet en gebruiken we het bestaande kanaal van de zolder naar de keuken. We bevestigen een koof om de kanalen zodat u deze niet meer ziet.

De verwarming van uw woning

Wanneer uw CV-ketel verouderd is en toe is aan vervanging krijgt u een nieuwe HR-ketel in uw woning. Deze CV-ketel werkt veel energiezuiniger. Met de nieuwe thermostaat regelt u eenvoudig een constante kamertemperatuur en bepaalt u zelf het tijdstip waarop de verwarming aan- of uitgaat.



Uw akkoord

We vinden het belangrijk dat bewoners het eens zijn met ons verbetervoorstel. Daarom vragen we u om een akkoordverklaring te tekenen. U geeft daarmee aan dat u akkoord gaat met ons verbetervoorstel. We voeren de werkzaamheden pas uit als minimaal 70% van alle bewoners het eens is met onze plannen. Maar we hopen natuurlijk dat u allemaal achter dit voorstel staat.

Huurverhoging

Uw woning is straks een stuk energiezuiniger door de isolatie van dak en gevel, de nieuwe zuinige installaties en (als u daarvoor kiest) nieuwe zonnepanelen. Hierdoor kunt u flink besparen op uw energierekening. Ook woont u straks prettiger en comfortabeler! Na de werkzaamheden is uw woning beter geïsoleerd en heeft u een betere ventilatie. Hierdoor is de luchtkwaliteit in uw woning goed en heeft u geen last van tocht, vocht en kou.

Voor de isolerende maatregelen aan uw woning vragen wij u een huurverhoging van € 27,- per maand. De huurverhoging gaat in na de eindoplevering van de woning. Voor een nieuwe keuken, badkamer en toilet betaalt u géén huurverhoging.

De duurzame aanpassingen zijn goed voor uw portemonnee

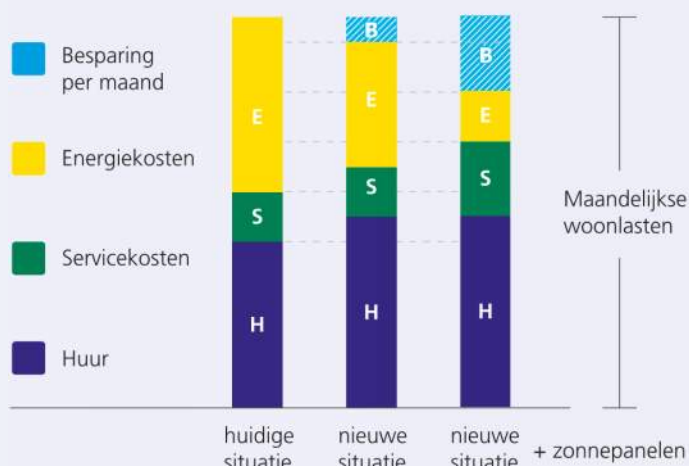
Uw huur gaat omhoog, maar uw energierekening wordt een stuk lager. We hebben berekend dat u in de meeste gevallen meer op uw energierekening bespaart dan dat de huur stijgt. De meeste huishoudens hebben straks dus lagere maandlasten dan nu. Kiest u ook voor zonnepanelen? Dan bespaart u nog meer op uw energierekening.

Uw woonlasten na de werkzaamheden

Hoeveel u precies bespaart is afhankelijk van uw energieverbruik en de huidige isolatie van uw woning.

Zie hieronder een afbeelding met een uitleg.

- In de nieuwe situatie stijgt de huur en de energiekosten dalen, waardoor uw maandelijks minder woonlasten heeft.
- In de nieuwe situatie + zonnepanelen stijgen de huur en de servicekosten. De energiekosten dalen nog meer, waardoor u maandelijks nog minder woonlasten heeft.



Besparing verschilt per bewoner

Nadat de werkzaamheden aan uw woning klaar zijn verminderen naar verwachting uw woonlasten. Voor iedere bewoner zal de besparing echter verschillend zijn. Iedereen heeft immers andere stookgewoonten. Zet u de thermostaat bijvoorbeeld op 20 °C of op 23 °C? Bent u de hele dag thuis of stookt u alleen 's avonds? Woont u alleen, met z'n tweeën, of met een gezin? Daarnaast hangt de besparing af van het weer.



Persoonlijke ontmoeting & Huisbezoek



We kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft over de werkzaamheden. Renovatie is niet niks en u wilt ongetwijfeld weten wat er allemaal op u afkomt. Daar helpen wij u graag bij. Wij organiseren kijkdagen in de modelwoning die binnenkort wordt uitgevoerd. In de modelwoning kunt u het resultaat van de werkzaamheden zelf ervaren. Daarnaast maken we met iedereen een afspraak voor een huisbezoek.

Modelwoning (Generaal Schagenpad 19)

Tijdens het bezoek aan de modelwoning krijgt u informatie over alle maatregelen en kunt u kennismaken met het projectteam van BAM Wonen. U ontvangt binnenkort een uitnodigingsbrief met de dag en het tijdstip waarvoor u wordt uitgenodigd.

Het huisbezoek

Het huisbezoek vindt plaats bij u thuis. Tijdens het huisbezoek kunt u al uw vragen stellen en we bespreken de volgende zaken met u:

- We leggen u uit wat er gaat gebeuren en hoe we dat gaan doen.
- We bekijken of uw keuken, badkamer en/of toilet in aanmerking komt voor renovatie.

- We vertellen u over de mogelijke overlast die u kunt verwachten.
- We nemen de planning met u door.
- We bespreken uw persoonlijke situatie en bekijken hoe u zo prettig mogelijk kunt blijven wonen tijdens de werkzaamheden.
- We geven aan welke voorbereidingen u moet treffen.
- We vragen of u akkoord gaat met de werkzaamheden en of u de akkoordverklaring wilt ondertekenen.

Technische opname

Tegelijkertijd doet de uitvoerder een technische opname van uw woning. Als u het goed vindt, maakt hij een aantal foto's. Hij kijkt of er zaken zijn waarmee we rekening moeten houden en vertelt u precies wat u zelf moet doen.



Akkoordverklaring

Wij vinden het belangrijk dat de bewoners net zo enthousiast zijn over de woningverbeteringen als wij. Daarom willen we dat minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met ons verbetervoorstel.

We hopen natuurlijk dat alle bewoners akkoord gaan en dat we de 100% behalen. Als we geen 70% draagvlak halen, voeren we de plannen niet uit. Gaat u akkoord? Dan kunt u de akkoordverklaring ondertekenen tijdens het bezoek aan de modelwoning of tijdens het huisbezoek. U mag de verklaring ook in de brievenbus aan de Generaal Schagenpad 19 doen.

Uitvoering/ start werkzaamheden

Vlak voor we met de werkzaamheden starten, komt de uitvoerder nogmaals bij u op bezoek. Hij neemt de planning met u door en u krijgt de definitieve datum waarop we aan uw woning beginnen. Ook laat de uitvoerder zien:

- Welke plekken u in uw woning vrij moet maken.
- Welke zelf aangebrachte voorzieningen u eventueel moet weghalen.
- Welke spullen u het beste af kunt dekken. U krijgt daarvoor afdekfolie van ons.

Overlast

Helaas brengen de werkzaamheden overlast met zich mee. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de buitenkant van de woning, plaatsen we een steiger rondom uw woning. U kunt uw woning dan gewoon via de voor-en achterdeur bereiken. U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven wonen.

Tijdens de werkzaamheden zijn er werklieden in en aan uw woning aan het werk. De werklieden werken van ongeveer 7:30 tot 16:15 uur. Sommige werkzaamheden zorgen voor stof-en geluidsoverlast. Ook komt er bouwverkeer in de buurt. Er staan meer auto's geparkeerd en op sommige parkeerplaatsen staan containers. We snappen dat dit vervelend is, maar we doen ons uiterste best de overlast zoveel mogelijk te beperken. Bij het inrichten van de werkplaats houden we hier al zoveel mogelijk rekening mee.

Tip

Denk ook aan uw huisdier! Is uw huisdier gevoelig voor drukte en/of stress? Misschien heeft uw huisdier dan een tijdelijk ander onderkomen nodig. Zorgt u ervoor dat uw huisdier niet in de ruimte is waar wij werken?



Route werkzaamheden

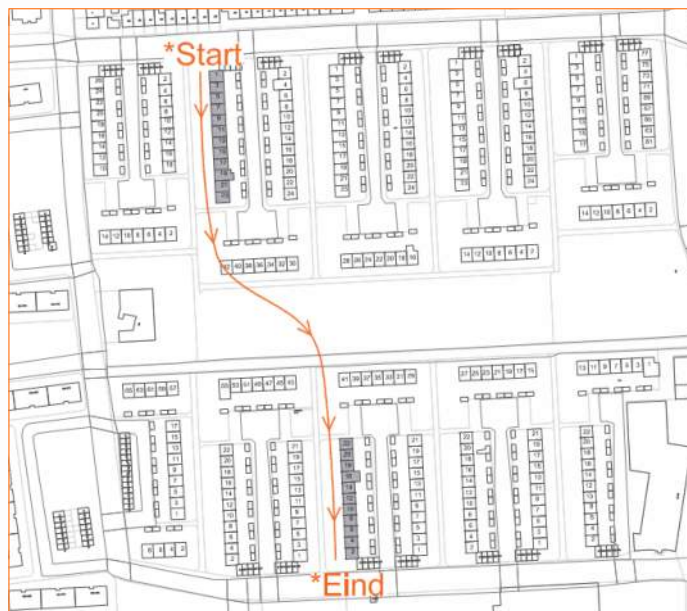
De woningen worden uiteraard niet allemaal tegelijkertijd aangepakt. Hiervoor hebben wij een route uitgetekend. In deze route ziet u wanneer wij de woningen aanpakken. U kunt hierin dus ook zien wanneer uw woning aan de beurt is.



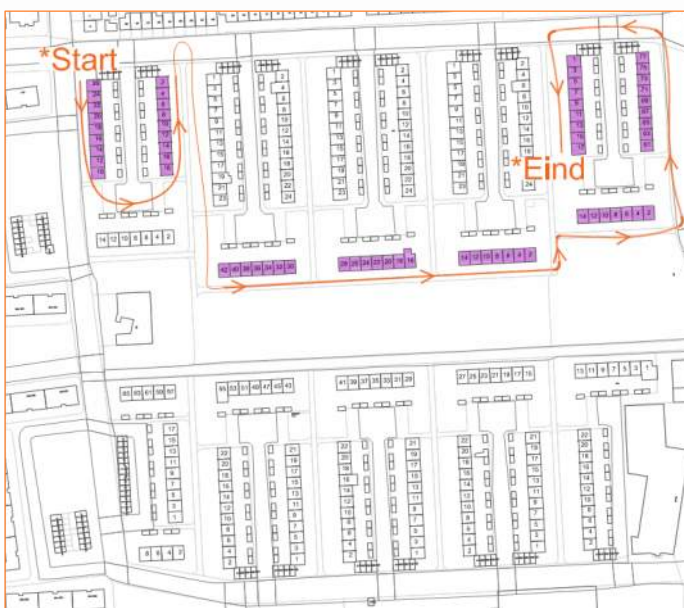
Fasering				
Periode werkzaamheden:	Fase:	Adressen:	Aantal woningen:	Kleur blok:
januari 2022 t/m maart 2022	Startblokken	Generaal de Rhoopad 2 t/m 22 (even) Generaal Pelpad 2 t/m 14 (even)	18	Groen
januari 2022 t/m maart 2022	Fase 1	Generaal van Plettenbergpad 1 t/m 23 (oneven) Generaal de Eerenspad 2 t/m 22 (even)	23	Grijs
april 2022 t/m augustus 2022	Fase 2	Generaal van der Duynlaan 10 t/m 26 (even) Generaal van Plettenbergpad 2 t/m 18 (even) Generaal Berenschotpad 2 t/m 42 (even) Generaal Vetterpad 2 t/m 14 (even) Generaal Coenderslaan 61 t/m 77 (oneven) Generaal van Drimbompad 2 t/m 24 (even)	64	Paars
september 2022 t/m maart 2023	Fase 3	Generaal Cort Heyligerspad 2 t/m 24 (even) Generaal Cort Heyligerspad 1 t/m 23 (oneven) Generaal van Tripspad 2 t/m 24 (even) Generaal van Tripspad 1 t/m 23 (oneven) Generaal van Drimbompad 2 t/m 24 (even) Generaal de Collaertpad 15 t/m 65 (oneven)	86	Geel
april 2023 t/m september 2023	Fase 4	Generaal de Collaertpad 1 t/m 13 (oneven) Generaal Schagenpad 2 t/m 22 (even) Generaal Schagenpad 1 t/m 21 (oneven) Generaal van Dohnapad 2 t/m 22 (even) Generaal van Dohnapad 1 t/m 21 (oneven) Generaal de Eerenspad 1 t/m 21 (oneven) Generaal de Rhoopad 1 t/m 17 (oneven) Generaal van der Duynlaan 2 t/m 8 (even)	75	Blauw



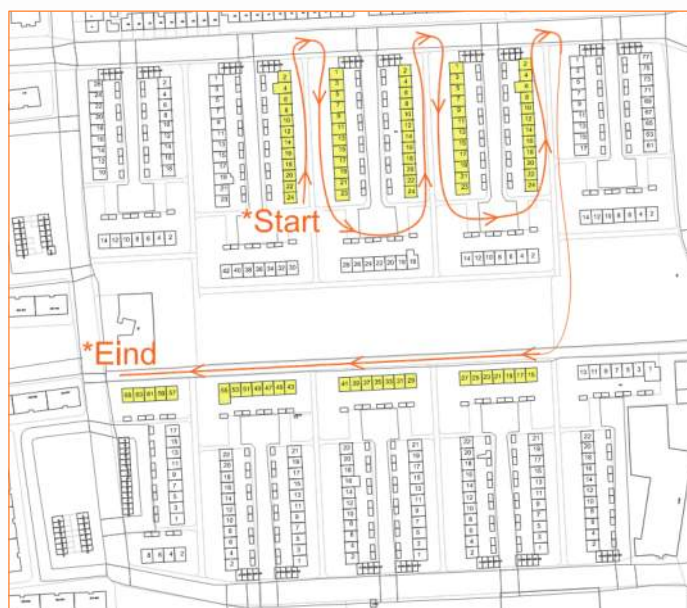
Startblokken



Fase 1



Fase 2



Fase 3



Fase 4

Belangrijk om te weten

- 2 weken voor de start van de werkzaamheden neemt de uitvoerder de werkzaamheden met u door. Hebt u ergens hulp bij nodig of hebt u vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u altijd contact opnemen met een van de contactpersonen.
- Op de persoonlijke dagplanning die u van ons krijgt, ziet u precies wanneer we bij u aan het werk zijn. Het is belangrijk dat we op die dagen in uw woning kunnen werken. Bent u niet thuis? Dan kunt u altijd de sleutel bij de burens of bij de uitvoerder achterlaten. We tekenen dan samen met u een sleutelverklaring.





Oplevering

Wanneer de werkzaamheden klaar zijn, komt de uitvoerder bij u langs om te kijken of alles goed is gegaan. Hiervoor maken we een afspraak met u.

Tijdens het bezoek kijken we samen met u of de werkzaamheden netjes, goed en naar tevredenheid zijn uitgevoerd. Als dat het geval is, vragen we u te tekenen voor de oplevering.

Mocht er toch iets mis zijn gegaan? Dan bekijkt de uitvoerder de situatie en vult samen met u een formulier in. Hiervan krijgt u een kopie. We voeren

de nodige (herstel) werkzaamheden dan binnen vijf werkdagen uit. Hierna kijkt de uitvoerder nog een keer of alles goed is uitgevoerd. Als dat zo is, vraagt hij u om de oplevering te tekenen.



Informatie en contactpersonen

Natuurlijk willen we het onderhoud aan uw woning zo prettig mogelijk laten verlopen. We vragen veel van u en willen u dan ook ondersteunen waar nodig. Zo houden we u op de verschillende manieren op de hoogte:

- Nieuwsbrieven;
- Brieven met de laatste ontwikkelingen, aanpassingen of wijzigingen;
- Persoonlijke planning waarop u precies ziet waar en wanneer we in uw woning werken.

Tijdens de uitvoering houden we een wekelijks spreekuur in de modelwoning. U krijgt binnenkort informatie wanneer dit spreekuur plaatsvindt. U kunt dan met al uw vragen bij ons terecht.

Om u tijdens dit project zo goed mogelijk te ondersteunen, staan de volgende mensen altijd voor u klaar:



Cristel Jacobs
Bewonersconsulent BAM Wonen



Ad Elands
Uitvoerder BAM Wonen



Huub Franssen
Projectleider BAM Wonen

T 040 235 80 00
E generalenbuurt@bam.com

Schade

Het kan zijn dat er schade aan uw woning ontstaat tijdens de werkzaamheden. Neem in dat geval binnen een dag contact op met onze uitvoerder. Hij komt binnen twee werkdagen bij u langs om de schade te bekijken en vult met u een schadeformulier in. Als u te lang wacht met het melden van schade is de oorzaak lastiger te achterhalen. We zijn dan ook niet langer aansprakelijk voor de schade. Als het kan, lossen we de schade meteen op.



Noteer hier alvast uw vragen

[illegible]



BAM Wonen bv
Postbus 6081
5600 HB Eindhoven

T 040 235 80 00
generalenbuurt@bam.com



Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Postbus 280
5600 AG Eindhoven

T 040 243 43 43
www.woonbedrijf.com