

Informatiebrochure

Type X, variant E



**Groot onderhoud Dronten Centrum
82 eengezinswoningen**

De Boeg 1 tot en met 11



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Wat gaat er gebeuren?	5
2.1 Ontwerp	5
2.2 Werkzaamheden buiten de woning	6
2.3 Werkzaamheden in de woning	8
2.4 Optionele werkzaamheden	10
2.5 Energiebesparende maatregelen	11
2.6 Wat betekent dit voor u?	12
3. Wanneer en hoe?	19
3.1 Wat gebeurt er voorafgaand aan de werkzaamheden?	19
3.2 Wat gebeurt er tijdens de werkzaamheden?	20
3.3 Wat gebeurt er na afloop van de werkzaamheden?	22
3.4 Planning	23
4. Wie zijn erbij betrokken?	25
4.1 Huurders Belangen Vereniging en bewonerscommissie	25
4.2 Aannemer	26
4.3 Architect	26
4.4 Contactgegevens OFW	26

Los bijgevoegde bijlagen:

Bijlage 1 Akkoordverklaring buitenzijde

Bijlage 2 Keuzeformulier binnenzijde

Bijlage 3 Badkamerplattegrond

Bijlage 4 Tegemoetkomingsregeling

Bijlage 5 Schadeafhandelingen



Inleiding

Het verheugt ons u de moderniseringsplannen voor uw woning te presenteren. Uw woning en het aanzicht van de hele wijk zal hierdoor verbeteren. De woningen krijgen weer een mooie en eigentijdse uitstraling. Hiernaast wordt de binnenkant van de woningen aangepast aan de huidige kwaliteitseisen, waardoor het wooncomfort van uw woning verbetert. En, heel belangrijk, uw woning wordt energiezuiniger. Dat scheelt u aanmerkelijk in de hoogte van de totale woonlasten. Daarnaast wordt er geen huurverhoging voor de modernisering doorgevoerd.

OFW vraagt uw medewerking om het groot onderhoud uit te kunnen voeren.

In deze brochure wordt een overzicht gegeven van de uit te voeren werkzaamheden, de planning, informatie van de aannemer en de contactpersonen. Tevens vindt u informatie over de mogelijke modernisering van de binnenzijde van uw woning; zoals badkamer, toilet en keuken.

Wij verzoeken u deze informatiebrochure goed te bewaren. De brochure bevat belangrijke informatie die nuttig is gedurende de periode dat er werkzaamheden aan uw woning plaatsvinden.

Wij maken u erop attent dat met het versturen van deze brochure ook de vergunningsprocedure bij de gemeente Dronten is gestart. Tot de bouwvergunning is afgegeven, kan het plan, zoals wij u hier presenteren, op details gewijzigd worden.

Omdat wij het belangrijk vinden bewoners zo snel mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling heeft OFW voorafgaand aan de planontwikkeling een bewonersavond georganiseerd. De bewoners van de eerste fase hebben tijdens deze bijeenkomst hun ideeën kenbaar kunnen maken. Deze inbreng hebben de aannemer en de architect gebruikt bij het planontwerp. Bij de start van de planontwikkeling is door de Huurders Belangen Vereniging een bewonerscommissie samengesteld. Deze commissie is de spreekbuis van en naar de bewoners in de wijk en is nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen van dit project.

Wij hopen u op onze bewonersavond van **dinsdag 19 oktober 2010 om 19.30 uur** te verwelkomen in de Ichthuskerk te Dronten voor de presentatie van de plannen.

Tot dan!



2. Wat gaat er gebeuren?

Aan uw woning wordt groot onderhoud uitgevoerd. In het eerste kwartaal van 2011 starten de werkzaamheden in de wijk.

In dit hoofdstuk staat wat er verandert aan uw woning. Hierbij heeft u een aantal keuzemogelijkheden.

Voor de modernisering van de woningen uit uw wijk heeft de architect 3 varianten bedacht (variant B, E en D). Uw woning wordt uitgevoerd in variant E.

Deze brochure richt zich op:

- De Boeg 1 t/m 11 (dit zijn huurwoningen van woningtype X).

2.1 Het ontwerp

OFW wil met het groot onderhoud meer dan alleen het technisch in orde maken van de woningen voor de komende jaren. Daarom is er gekozen voor een aannemer die, in samenwerking met een architectenbureau, heeft onderzocht met welke ingrepen uw woning weer een groot aantal jaren vooruit kan. Door de aanpassingen wordt uw woning zowel technisch als qua uiterlijk weer modern.

Er is bij het ontwerp van de woningen niet alleen aandacht besteed aan het onderhoud en ontwerp van de woningen, er is ook veel aandacht besteed aan het energieverbruik van de woning. De energiekosten stijgen namelijk snel en

vormen een steeds groter aandeel van de woonlasten.

OFW wil graag een bijdrage leveren aan een beter milieu en aan het terugdringen van de al maar stijgende energiekosten van uw woning.

De architecten van 19 Het Atelier hebben een ontwerp gemaakt in samenwerking met Bouwbedrijf Salverda BV.

Dronten Centrum

Wat de nieuwe architectuur betreft hebben we de wijk in drie gebieden verdeeld.

De wijk wordt gekenmerkt door de lange randbebouwing langs het groen van Stuurboord en De Steven, de pleintjes van de Gaffelstraat en Fokkestraat en het zuidelijke half open pleintje aan De Boeg. Deze stedenbouwkundige verschillen worden in de architectuur van de modernisering benadrukt.

De woningen van Stuurboord, De Steven en het eerste stuk van de Fokkestraat zijn gelegen aan het groen langs De Zuid. Gezien hun prominente ligging worden deze woningen gemoderniseerd naar het oorspronkelijke ontwerp.

Bij deze woningen wordt het metselwerk in zijn geheel vervangen door een lichte roodbruine steen passende bij het oorspronkelijke metselwerk.

Bij woningtypen N en O wordt de bestaande metselwerk penant, naast de

voordeur, vervangen en hoger opgetrokken voor een pittiger verticaal accent. De panelen tussen het woon- en slaapkamerraam worden vervangen door zandkleurig metselwerk.

Het woonkamerraam wordt vervangen door een bloemkozijn voor het comfort van de bewoner en maakt de individuele woning meer herkenbaar. De raamverdeling wordt minimaal gewijzigd. Over de breedte van de woning waar zich de ramen bevinden steekt de goot verder uit waardoor de individuele woningen nog eens worden benadrukt.

Bij woningtype X wordt een zandkleurige steen als speelse lijnen in de gevel gemetseld. De lijnen van de accentsteen benadrukken het horizontale karakter van het woonblok. De oorspronkelijke compositie van de gevelopeningen blijft behouden.

Het woonkamerraam wordt ook hier vervangen door een bloemkozijn, wat de individuele woning meer herkenbaar maakt. De raamindeling wordt minimaal gewijzigd.

De schoorstenen worden vervangen waardoor het oorspronkelijke profiel langs De Zuid gehandhaafd blijft.

Op het dak komt een nieuwe frisse oranje dakpan met daaronder een nieuwe witte goot.

De woningen aan van de Gaffelstraat en Fokkestraat zijn gegroepeerd rondom een tweetal pleintjes. Bij het vriendelijke kleinschalige karakter van deze pleintjes past een warme roodbruine steen.

De ramen van woningtype N en O krijgen een frisse witte omkadering. De voordeur wordt visueel doorgetrokken, naar het

slaapkamerraam erboven, door de paneelinvulling ertussen in kleur van de voordeur. De omkadering benadrukt dit verticale accent. Over de breedte van de woning ter plaatse van de oorspronkelijke pui steekt de goot verder uit waardoor de individuele woningen nog eens worden benadrukt. Het woonkamerraam wordt vervangen door een bloemkozijn voor het comfort van de bewoner en maakt de individuele woning meer herkenbaar. De raamindeling wordt minimaal gewijzigd. Bij woningtype X wordt het ritme van de voormalige schoorstenen teruggebracht in de verticale metselwerk schijven ter plaatse van de woonkamers. De dakpannen worden tot op het badkamerraam over de gevel getrokken. Door deze minimale verlaging van de goot blijft het horizontale karakter van het woonblok behouden.

Gezien de goede staat blijft woningtype P, de 2-onder-1kapwoning, het originele metselwerk behouden. Deze woningen krijgen een nieuwe metselwerkschijf naast de voordeur. Hierdoor wordt de entree van de woning benadrukt en krijgen de woningen een nieuw verticaal accent.

Op pagina 7 ziet u een overzicht waarin de verschillende woningtypen en woningvarianten zijn opgenomen, zo kunt u zich een idee vormen waar de diverse varianten terug te vinden zijn.

2.2 Werkzaamheden buiten de woning

In deze paragraaf wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de belangrijkste werkzaamheden zijn aan de buitengevel van uw woning.

Metselwerk en voegwerk

Op plaatsen waar metselwerk zit wordt dit geheel vervangen. Het metselwerk wordt in 2 kleuren uitgevoerd. Aan de voorzijde wordt een schijf gemetseld ter plaatse van de woonkamer en de bovenliggende slaapkamer. De schijf steekt ca. 30 cm buiten de huidige gevellijn. De bovenzijde wordt afgewerkt met een aluminium afdekker. Dit met uitzondering van de woning Boeg 1, hier wordt geen schijf voor de woning gemetseld.

Het metselwerk van de bergingen wordt gereinigd en hersteld waar nodig. Het voegwerk wordt vervangen.

Kozijnen/raamindeling

De kozijnen in de gevels worden geheel vervangen.

In de nieuwe badkamer (bewonerskeuze) of de bestaande slaapkamer boven de voordeur, wordt een kleiner raamkozijn geplaatst.

De kozijnen in de voorgevel in de woonkamer, bovenliggende slaapkamer en naastgelegen badkamer zullen enigszins versmald worden. In het algemeen geldt dat alle dagmaten van de kozijnen vanwege nieuwe aftimmering aan de binnenzijde iets smaller worden. De ruimte voor gordijnen, vitrage, lamellen, rolgordijnen, etc. kan dus wijzigen, maar er wordt getracht deze zoveel mogelijk te behouden.

De raamindeling van uw woning wordt aangepast volgens het ontwerp van de architect.

Alle te openen ramen op de begane grond en verdieping zijn draai/kiiep ramen, deze ramen draaien naar binnen open.

Op deze manier kunt u gemakkelijk de ramen zemen. Het glas wordt vervangen voor HR++ glas.

De dakramen worden vervangen door geïsoleerde dakramen. Verder worden er roosters aangebracht in de kozijnen voor ventilatie.

De nieuwe kozijnen worden aan de binnenzijde van de woning roomwit afgeschilderd. De draaiende delen en de deuren krijgen aan de buitenzijde een blauwe kleur.

De kozijnen van de berging worden vervangen, inclusief het glaswerk. Ook hier wordt HR++ glas toegepast.



Woningtypen en varianten Fase 1

-  variant D
-  variant E
-  variant B

Erkerkozijnen

De kozijnen in de gemetselde schijf aan de voorzijde worden ca. 25 cm naar buiten uitgebouwd ten opzichte van de huidige kozijnen. Dit geeft een ruimtelijke werking in de woonkamer en de slaapkamer. De woning Boeg 1 wordt eveneens met een uitgebouwd erkerkozijn uitgevoerd.

Dak en schoorsteen

Er wordt isolatie aangebracht aan de buitenzijde van het dak. Alle dakpannen worden vervangen door nieuwe keramische dakpannen. De schoorstenen worden verwijderd. De afvoerpipen van de centrale verwarming en mechanische ventilatie worden aan de achterzijde van de woning op het dak geplaatst. Het dak van de berging wordt voorzien van een nieuwe laag dakbedekking.

Goten

De goten en de regenwaterafvoeren aan de voor- en achterzijde worden vervangen. De goten worden uitgevoerd in roomwit gekleurd aluminium.

Voordeur en achterdeur

Er worden nieuwe voordeuren en achterdeuren geplaatst met isolatieglas. U kunt als bewoners zelf kiezen welke voordeur u wilt, er is keuze tussen 3 soorten (zie bijlage 2). Ter plaatse van de voordeur wordt de stoep vervangen door een geprofileerd betonnen stoepje.

Asbest

Er is asbesthoudend materiaal in uw woning aanwezig, net als in alle andere woningen die in dezelfde tijd zijn gebouwd. Voorafgaand aan de werkzaamheden

vindt er een asbest inventarisatie plaats. Deze inventarisatie vindt plaats door BME. U als bewoner bent hiervan op de hoogte gesteld.

Asbest in uw woning levert geen gezondheidsrisico's op, zolang er geen werkzaamheden aan worden verricht. Daar waar werkzaamheden worden verricht, worden de asbesthoudende onderdelen verwijderd. Dit wordt gedaan door een gespecialiseerd bedrijf, volgens de daarvoor geldende regels en voorschriften. Wanneer er asbest achterblijft in de woning, brengen wij u hiervan op de hoogte.

Inbraakveiligheid

OFW besteedt bij het groot onderhoud van de woningen ook aandacht aan de veiligheid van de woningen. De nieuwe kozijnen, inclusief hang- en sluitwerk, van de woning voldoen aan de eisen van het politie keurmerk veilig wonen ®, zoals dat is opgenomen in het bouwbesluit.

Kunst in de wijk

OFW hecht waarde aan kunst in de wijk. Er wordt nog gekeken naar de mogelijkheden om kunst in de wijk, bijvoorbeeld aan de gevel, aan te brengen.

2.3 Werkzaamheden binnen de woning

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de belangrijkste werkzaamheden zijn aan de binnenzijde van uw woning.

Afwerking kozijnen

De nieuwe kozijnen, inclusief de draaiende delen worden aan de binnenzijde van de woning roomwit afgeschilderd en

afgetimmerd om te zorgen voor een nette overgang naar de muur. De buitendeuren krijgen aan de binnenzijde eveneens een roomwitte kleur.

Gasleidingen/meterkast

De gasleidingen worden gecontroleerd en afgeperst en, indien nodig, vernieuwd. De groepenkast in de meterkast wordt vervangen door een nieuwe groepenkast, die voorzien is van aardlekschakelaars.

Wandcontactdozen (stopcontacten) en schakelmateriaal

Defecte of bakelieten wandcontactdozen en schakelmateriaal worden vervangen.

Vensterbanken

Er worden Werzalith vensterbanken geplaatst op zowel de benedenverdieping als op de bovenverdieping.

De diepte van de vensterbanken wordt standaard 20 cm. Indien u dit wenst, kunt u tegen meerprijs een diepere vensterbank kiezen van 25 of 30 cm. U heeft de keuze uit drie kleuren vensterbanken: wit, crème of marmar.

In het erkerkozijn wordt standaard een bredere vensterbank toegepast.

Rookmelders

In iedere woning worden rookmelders geplaatst, op de begane grond en op de overloop van de verdieping. Deze rookmelders wordt aangesloten op het lichtnet.

De rookmelders zijn voorzien van een batterij, zodat in geval van stroomuitval deze toch blijven werken. Na verloop van tijd moet de 9V batterij worden vervangen. U dient hier zelf zorg voor te dragen.



voorgevel



achtergevel

2.4 Kansen en keuzes

De werkzaamheden die in deze paragraaf worden beschreven worden alleen op uw verzoek uitgevoerd.

Badkamer

Indien uw badkamer ongeveer 40 jaar oud is, is het mogelijk uw badkamer te laten moderniseren. Uw badkamer wordt verplaatst naar de kleine slaapkamer aan de voorzijde. Als u voor deze badkamermodernisering kiest moet u zelf de wandbekleding en de vloerbedekking in de slaapkamer verwijderen. In bijlage 3 vindt u de nieuwe indeling van de badkamer.

Wat er met de bestaande badkamer gaat gebeuren kunt u zelf kiezen. U heeft hierbij de mogelijkheid te kiezen voor de volgende mogelijkheden:

- De bestaande badkamer kan worden bekleed als werkkast, door middel van houten beplating op de wanden waarbij de bestaande vloer intact blijft.
- De bestaande badkamer kan ook worden betrokken bij de slaapkamer aan de voorzijde van uw woning. Hierbij wordt de wand tussen de slaapkamer aan de voorzijde van de woning en badkamer verwijderd, de badkamervloer verwijderd en het deurkozijn van de huidige badkamer definitief dichtgemaakt.

Toilet

Wanneer u kiest voor de badkamermodernisering, wordt ook het toilet op de begane grond voorzien van

nieuw tegelwerk en sanitair in dezelfde kleur als de nieuwe badkamer. Het wandtegelwerk wordt aangebracht tot circa 150 cm vanaf de vloer. Er wordt een hangend toilet geplaatst.

U kunt kiezen uit het standaard tegelassortiment van OFW voor zowel wand- als vloertegels. De badkamerwanden worden betegeld tot aan het plafond. Het is mogelijk om tegen bijbetaling te kiezen voor bijvoorbeeld een douchecabine of bijpassende accessoires zoals bijvoorbeeld een toiletrolhouder. Hierover leest u meer in paragraaf 2.6. Ook is het mogelijk om tegen bijbetaling of aanpassing van de huur een 2^e toilet in de badkamer te laten plaatsen.

Voorwaarde

Wanneer u kiest voor bovengenoemde werkzaamheden aan de badkamer en toilet, moet uw woning zijn voorzien van een cv-installatie. Deze wordt geïnstalleerd als deze nog niet aanwezig is in de woning en dan wordt ook een huurverhoging hiervoor doorgevoerd (zie paragraaf 2.6).

Een cv-installatie is noodzakelijk omdat tegelijk met het vergroten of verplaatsen van uw badkamer een mechanisch ventilatiesysteem wordt aangebracht. Een gaskachel of geiser mag niet worden gebruikt in combinatie met een mechanisch ventilatiesysteem, dit kan alleen in combinatie met een cv-installatie.

Meer informatie over de mechanische ventilatie vindt u in paragraaf 2.5.

Keuken

U kunt uw huidige keuken laten vervangen indien deze ouder is dan vijftien jaar.

De vervanging bestaat uit een nieuw keukenblok, keukenblad en nieuw tegelwerk.

Voor de standaardkeuken (vier onderkastjes en vier bovenkastjes) kunt u zonder meerprijs kiezen uit het assortiment frontjes, handgrepen, aanrechtbladen en wandtegels van OFW. Ook kunt u ervoor kiezen om de keuken uit te breiden tegen meerprijs. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld: aanrechtbladverlenging, meer onder- of bovenkastjes, inbouwapparatuur of afzuigkap.

Indien uw keuken jonger is dan vijftien jaar en u wenst toch een nieuw keukenblok, is dit mogelijk tegen een eigen bijdrage volgens het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen). De mogelijkheden kunt u bespreken met de opzichter tijdens de opname van uw woning.

Plafonds

Indien u dit wenst kunt u de zachtboardplafonds op de verdieping laten vervangen door gipsplaten. Deze worden wit gesausd opgeleverd. Deze optie is ook zonder badkamermodernisering mogelijk. Bij het slopen van de plafonds worden de bedden en vloer afgedekt.

2.5 Energiebesparende maatregelen

De kosten van energie stijgen zeer snel en vormen een steeds groter aandeel van de woonlasten. OFW vindt het belangrijk om gezonde, energiezuinige woningen te verhuren.

Daarnaast wil OFW de aanspraak op natuurlijke hulpbronnen beperken door het verlagen van het energieverbruik in de woningen. Het besparen van gas betekent ook CO₂ reductie.

OFW verstrekt bij al haar woningen een energielabel. Een energielabel geeft het energieverbruik van een woning aan. De energielabels zijn er van A tot en met G. De minst zuinige woningen hebben een label G, de zuinige woningen label A. Uw woning heeft op dit moment een D, E of F label. Als uw woning wordt voorzien van alle aangeboden voorzieningen dan heeft uw woning, na de werkzaamheden, energielabel A. Dit is voor u aantrekkelijk, want dit scheelt u aanzienlijk in de energiekosten. Wij zenden u het nieuwe energielabel toe na afloop van de werkzaamheden. Hieronder wordt beschreven welke energiebesparende maatregelen in uw woning worden toegepast.

Dakisolatie

Het dak wordt geïsoleerd op het moment dat de dakpannen worden vervangen. Dit gebeurt aan de buitenzijde van de woning.

Vloerisolatie

De begane grondvloer wordt geïsoleerd. Dit gebeurt vanuit de kruipruimte onder de gehele woning. Daarnaast wordt het kruipluik vervangen door een geïsoleerd luik.

Spouwisolatie

Met het op metselen van de nieuwe buitenmuur wordt een nieuwe isolatielaag in de spouw aangebracht.

HR++ glas

De totale woning wordt voorzien van hoogwaardig isolatieglas: HR++ glas.

Vervanging cv-ketel

De huidige cv-ketel wordt vervangen door een hoogrendement (HR) combiketel, indien de huidige ketel ouder is dan zeventien jaar of niet meer goed functioneert. Dit wordt bepaald door de opzichter bij de opname.

Vraaggestuurd ventilatiesysteem

Bij mechanische ventilatie vindt de afvoer plaats via een continu draaiende elektrische ventilator. De afvoerventielen worden in de zogenaamde “natte ruimtes” (badkamer, toilet en keuken) geplaatst. Dat betekent dat de vochtige en vervuilde lucht van de badkamer, toilet en keuken naar buiten wordt afgevoerd. In de woonkamer en slaapkamers wordt door natuurlijke toevoer van raamroosters weer verse lucht wordt binnen gebracht. Deze lucht heeft een lagere luchtvochtigheid waardoor u het normaal gesproken in de lucht aanwezige vocht niet hoeft op te warmen. Dit levert u dus energiebesparing op!

Het ventilatiesysteem heeft vier ventilatiestanden:

1. Afwezigheidsstand (laagstand)
2. Aanwezigheidsstand (middenstand)
3. Maximaalstand, koken/douchestand (hoogstand)
4. Auto CO2

De bediening wordt bij de kamerthermostaat geplaatst. *Belangrijk is*

dat het toestel altijd in werking blijft staan en u de stekker in het stopcontact laat!

Een gaskachel of geiser mag niet meer worden gebruikt in combinatie met een mechanisch ventilatiesysteem! Het gebruik van een gaskachel of geiser (open verbrandingstoestel) kan tot levensgevaarlijke situaties leiden door de aanwezigheid van de mechanische ventilatie. Er ontstaat namelijk gevaar voor koolmonoxidevergiftiging, omdat de verbrandingsgassen door het mechanisch ventilatiesysteem de woning in kunnen worden getrokken. We verwijderen daarom de gasleidingen naar de gaskachels en de geiser, zodat deze niet meer bruikbaar zijn. Uiteraard is het wel mogelijk om de gaskachel te houden, maar niet te gebruiken. Op deze manier heeft de gaskachel alleen een sierfunctie. Bij het verwijderen van een huurgeiser dient u zelf te zorgen voor het opzeggen van de huur hiervan. Tijdens de warme opname in uw woning wordt u hier nogmaals over geïnformeerd.

2.6 Wat betekent dit voor u?

Wij realiseren ons dat de werkzaamheden behoorlijk ingrijpend zijn in uw persoonlijke levenssfeer. Ook zijn wij ons ervan bewust dat de modernisering overlast gaat veroorzaken. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken voor u en hopen dat we de werkzaamheden mogen uitvoeren in een prettige sfeer met u.

Wat als u even rust nodig heeft?

Tijdens zo'n ingrijpende renovatie kunt u het gevoel krijgen dat uw huis niet meer

uw huis is. Op sommige momenten wordt er flink geboord en gehamerd en komen er regelmatig werklieden bij u over de vloer. U ondervindt dan hinder en dat begrijpen wij. Toch zijn wij van mening dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd terwijl u in uw woning woont. In de wijk wordt een tijdelijk alternatief in de vorm van een terugtrekwoning gerealiseerd.

U kunt terecht in de terugtrekwoning als u even het lawaai wilt ontvluchten. Dit is een eenvoudig ingerichte woning, waar u op uw gemak een kop koffie kunt drinken en rustig de krant of een tijdschrift kunt lezen. De woning beschikt tevens over sanitaire voorzieningen, zoals badkamer en toilet. U kunt overdag gebruik maken van deze faciliteiten.

Als u gebruik wilt maken van de terugtrekwoning tijdens de werkzaamheden in uw woning, dan kunt u een sleutel ophalen bij de uitvoerder. Wij verzoeken u na het gebruik van deze woning het dezelfde dag schoon en netjes achter te laten en de sleutel in te leveren bij de uitvoerder.

Sanitaire voorzieningen

U kunt tijdelijk geen gebruik maken van de sanitaire voorzieningen in uw woning tijdens de modernisering van de badkamer en toilet. Wij realiseren ons dat dit problemen oplevert. Daarom kunt u gebruik maken van de douche- en toiletunit. U ontvangt hiervoor een sleutel van de uitvoerder. Wel willen wij u nadrukkelijk verzoeken om de unit na gebruik droog en schoon achter te laten, zodat ook een ander hier normaal gebruik van kan maken.

Indien door medische of lichamelijke beperkingen het gebruik van de douche- en toiletunit niet mogelijk is, kan er ook een chemisch toilet ter beschikking worden gesteld. Dit kunt u aangeven tijdens de warme opname die in uw woning wordt uitgevoerd. Voorafgaande aan de modernisering maken wij met iedereen een afspraak om alle woningen te bekijken. Dit moment noemen wij de warme opname. (zie paragraaf 3.3). Het chemisch toilet is voorzien van de benodigde vloeistoffen. Nadat de werkzaamheden aan de badkamer en het toilet afgerond zijn, dient het chemisch toilet schoon weer ingeleverd te worden.

Bent u overdag niet aanwezig?

Het is belangrijk dat er iemand thuis is als er wordt gewerkt in uw woning. De werktijden van de werklieden zijn van 7.30 uur tot 16.15 uur. Er dient iemand aanwezig te zijn om hen binnen te laten. Is het voor u niet mogelijk om tijdens de werkzaamheden thuis te zijn, dan kunt u bij de uitvoerder uw huissleutel afgeven. Hiervoor dient een sleutelverklaring ondertekend te worden.

Wanneer u liever uw huissleutel niet afgeeft, dan verzoeken wij u een beroep te doen op familie, burens, vrienden of kennissen.

Hulp bij het opbergen van uw spullen

OFW stelt verhuisdozen beschikbaar waarin u uw spullen tijdelijk kunt opbergen. Deze verhuisdozen kunt u in de bouwkeet bij de uitvoerder af halen. U dient de verhuisdozen weer in te leveren bij de uitvoerder van Salverda na afloop van de werkzaamheden in uw woning,

zodat andere bewoners hier op hun beurt gebruik van kunnen maken.

Bescherming van uw eigendommen

De aannemer treft een aantal maatregelen om uw eigendommen te beschermen en de overlast zoveel mogelijk te beperken voor u. De belangrijkste zijn:

- Afdekken looproutes.
- Om te voorkomen dat de vloerbedekking beschadigt, dekt de aannemer de vloeren rond de werkplek af met folie en/of karton voor de start van de werkzaamheden.
- Afdekkfolie
- De aannemer dekt uw meubilair en andere bezittingen af met afdekkfolie. Wij adviseren u om eigendommen die erg stofgevoelig zijn gedurende de werkzaamheden in een bepaald vertrek te verplaatsen of extra af te dekken.
- Woning bezemschoon opleveren.
- De aannemer levert de woning iedere avond bezemschoon op. Dat wil zeggen dat er geen gereedschap, materiaal of bouwpuin in de woning achterblijft.
- Tijdens het slopen van de badkamer wordt gebruik gemaakt van een afzuiginstallatie, om zo de stofoverlast te beperken.

Voor de start van uw woning

Wij vragen uw medewerking door voor de start van de werkzaamheden:

- Aan de binnenzijde van de woning over een strook van circa 2 meter uw huisraad, raambekleding (gordijnen, vitrage, lamellen of rolgordijnen) en roedes te verwijderen.

- Aan de buitenzijde van de woning over een strook van 2 meter alle materialen zoals eventueel aanwezige zonweringen, aanbouwen, schotelantennes, eigen straatwerk en beplanting en dergelijke te verwijderen.
- Eventuele aanbouwen tegen de gevels te verwijderen.
- Beplanting die tegen de gevels groeit te verwijderen of ruimschoots terug te snoeien.
- De ramen en deuren, indien dit nodig mocht zijn, te openen en als het mogelijk is deze pas na droging van het schilderwerk te sluiten.
- Uw telefoonnummer of e-mailadres door te geven aan de uitvoerder of opzichter waarop u bereikbaar bent wanneer u overdag niet thuis bent.
- Vroegtijdig huisraad te verwijderen.
- Gevoelige en kostbare apparatuur op te bergen.
- Samen met ons te voorkomen dat materiaal en gereedschap wordt vernield of weggehaald.

Wij gaan ervan uit dat u uw eigendommen zoveel mogelijk zelf verwijdert. Mocht u door een uitzonderlijke situatie niet in de gelegenheid zijn om uw eigendommen zelf te verwijderen, dan kunt u dit aangeven bij de uitvoerder. In een uitzonderlijk situatie kan hij helpen. U blijft als huurder wel zelf verantwoordelijk voor uw eigendommen.

Keuzemogelijkheden en kortingen

OFW biedt u een ruim aanbod in keuzemogelijkheden. Wij bieden u keuzemogelijkheden zonder meerprijs, met meerprijs en tegen huurverhoging aan.

Keuzemogelijkheden zonder meerprijs

- De vorm van uw voordeur kunt u zelf kiezen. Tijdens de bewonersavond worden de keuzemogelijkheden gepresenteerd. In bijlage 2 vindt u een keuzeformulier met daarop de opties. U kunt dit formulier inleveren tijdens de bewonersavond op dinsdag 19 oktober. U kunt de formulieren uiterlijk inleveren tijdens de keuzeavonden.
- U kunt de kleur voor de vensterbank (wit, crème of marmer) ook aangeven in bijlage 2. Tijdens de bewonersavonden liggen er voorbeelden van de verschillende vensterbanken.
- Bij renovatie van uw badkamer en van uw toilet kunt u, zonder kosten, kiezen uit het standaard tegelassortiment van OFW. De kleurkeuzes voor de badkamer en het toilet worden gepresenteerd tijdens de keuzeavonden.
- Voor de basiskeuken (vier onderkastjes en vier bovenkastjes) kunt u zonder meerprijs kiezen uit het standaard assortiment frontjes, handgrepen, aanrechtbladen en wandtegels van OFW.

De keuzemogelijkheden voor de keuken, badkamer en toilet kunt u bezichtigen in de woonwinkel van OFW aan De Noord 47- 49 te Dronten.

Keuzemogelijkheden tegen meerprijs

Tijdens de keuzeavond op het kantoor van OFW ontvangt u een keuzeformulier. Daarop staat een overzicht van alle extra's die u tegen betaling kunt kiezen voor in de badkamer, toilet en/of keuken. U kunt ervoor kiezen om extra voorzieningen in

de badkamer, toilet en/of keuken aan te laten brengen door OFW, mits u geen huur- of betalingsachterstanden heeft.

De extra kunnen op de volgende twee manieren met OFW worden verrekend:

- De meerprijs wordt door u ineens betaald.
- De meerprijs kan door u in maximaal 12 maandelijkse termijnen worden betaald.

Het minimale bedrag dat maandelijks betaald moet worden is € 50,00.

Indien u tegen meerprijs extra's heeft gekozen en deze extra's zijn besteld, bent u verantwoordelijk voor de betaling. Na bestelling zijn er geen wijzigingen meer mogelijk.

Kortingsregeling

OFW waardeert haar trouwe huurders en heeft kortingsregelingen voor extra aangebrachte voorzieningen in de woning ingevoerd. De kortingsregeling is te zien in tabel 1. De kortingsregeling is afhankelijk van de huurperiode van uw huidige woning of de voorgaande huurwoning van OFW.

Huurperiode van uw huidige woning bij OFW	Korting
0 tot 5 jaar	5% korting op de meerprijs
5 tot 10 jaar	10% korting op de meerprijs
10 tot 15 jaar	15% korting op de meerprijs
15 jaar en langer	20% korting op de meerprijs

Tabel 1: Kortingsregeling

Keuzemogelijkheden en huurverhoging

- Het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie kan tegen een huurverhoging van € 55,00 per maand (prijspeil 1 juli 2010, mogelijk aanpassing per 1 juli 2011).
- De levering en plaatsing van een 2^e toilet als extra voorziening op de verdieping kan tegen een huurverhoging van € 10,00 worden uitgevoerd, of tegen een eenmalige betaling van € 325,-.
- De levering en plaatsing van een fonteintje op de begane grond kan tegen een huurverhoging van € 3,00 worden uitgevoerd, of tegen een eenmalige betaling van € 185,-.

De levering en plaatsing van andere voorzieningen, zoals duurdere tegels of sanitair, worden gezien als luxe voorzieningen. Deze kunnen niet in de huur worden opgenomen. Deze voorzieningen kunt u tegen betaling van meerprijs bestellen.

ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

OFW verzorgt het aanbrengen van de door u gekozen extra's. Gedurende de tijd dat u de woning huurt, wordt het onderhoud ook door OFW uitgevoerd (exclusief geleverde en/of aangebrachte apparatuur).

Bij het einde van de huur dient de woning te voldoen aan de basisuitrusting van de woning. De door u betaalde extra's blijven uw eigendom, maar mogen achterblijven in de woning bij het einde van de huur, mits deze in goede staat zijn. OFW geeft hier geen vergoeding voor. U mag uiteraard geen beschadigingen aan de basisuitrusting van de woning veroorzaken

bij het verwijderen van de eigendommen. Ook mag u een extra aangebrachte voorziening overdragen aan de volgende huurder. Wanneer u tegen contante betaling een 2e toilet heeft laten plaatsen in de badkamer, neemt OFW deze bij vertrek van u over. U kunt hiervoor een vergoeding krijgen met een afschrijving van 10% per jaar van de aanschaf waarde.

Tegemoetkoming in de kosten

OFW heeft een standaardregeling voor het vergoeden van deze zaken tijdens het uitvoeren van groot onderhoud. Deze regeling is opgenomen in bijlage 4. Het ontwerp voor de woningen is zo dat de kozijnen dusdanig vervangen worden dat in principe alle raambekleding hergebruikt kan worden. De sparingmaat van alle kozijnen blijft in ieder geval hetzelfde. Echter is het niet mogelijk kozijnen te vervangen zonder dat de maatvoering enkele centimeters wijzigt. Dit heeft te maken met de aftimmering van de kozijnen. Doordat de sparingmaat van de kozijnen niet wijzigt is het in de meeste gevallen mogelijk de raambekleding terug te hangen. Daarnaast wordt met de modernisering een dubbele bovendorpel aangebracht. Hierdoor ontstaat er meer "kozijn" om raambekleding te bevestigen en kan er gebruik gemaakt worden van de kiepstand.

Indien een bewoner de raambekleding in de "dag" (passend aan het raamvlak) heeft hangen, moet deze in een aantal gevallen aangepast worden. Voor het aanpassen van de raambekleding wordt een vergoeding verstrekt.

Indien een bewoner alleen gordijnen heeft is de tegemoetkomingsregeling niet van toepassing. Gordijnen kunnen doorgaans altijd terug geplaatst worden.

In de bijlagen bij deze brochure is per woningtype aangegeven hoeveel de tegemoetkoming bedraagt.

De tegemoetkoming in de kosten is niet van toepassing in de volgende situaties:

- huurders die gedurende de moderniseringswerkzaamheden de huur van de woning opzeggen, zij maken immers geen kosten voor aanpassing van raambekleding o.i.d. voor de huidige woning;
- nieuwe huurders, zij worden vooraf op de hoogte gesteld van de moderniseringswerkzaamheden en kunnen dan ook direct rekening houden met gewijzigde maatvoeringen;
- huurders die de woning van OFW kopen middels een koop- en aannemingsovereenkomst.

In geval van huurachterstand wordt de tegemoetkoming met de huurachterstand verrekend en dus niet betaalbaar gesteld aan de huurder. Ook wordt de tegemoetkoming verrekend met eventueel besteld meerwerk.

De aannemer draagt bij werkzaamheden buiten de woning zelf zorg voor stroomvoorziening. Voor de werkzaamheden in de woning haalt hij stroom vanuit uw woning. Het energieverbruik dat hiermee gepaard gaat is, anders dan u misschien verondersteld, minimaal.

Hiervoor wordt geen financiële tegemoetkoming verstrekt.

Noodsituaties

OFW en bouwbedrijf Salverda doen er alles aan om de werkzaamheden zo soepel mogelijk te laten verlopen. Als er toch iets misgaat, dan verzoeken wij u om direct contact op te nemen met de uitvoerder van bouwbedrijf Salverda.

Mochten zich buiten werktijden technische problemen en/of noodsituaties voordoen, dan kunt u contact opnemen met de wachtdienst van OFW.

Deze legt dan contact met de storingsdienst van Salverda. De wachtdienst is buiten kantooruren uitsluitend bereikbaar voor zeer dringende onderhoudszaken, waarvan herstel niet kan wachten tot de eerstvolgende werkdag. Zie voor de telefoonnummers in hoofdstuk 4.

Schade aan eigendommen van bewoners

Ondanks alle getroffen maatregelen is het niet uitgesloten dat uw eigendommen per ongeluk beschadigen. Heel vervelend zowel voor u als voor ons.

Schades dient u altijd schriftelijk te melden bij de uitvoerder van Salverda. Dit kan door middel van het inleveren van het standaardschadeformulier in de bouwkeet (bijlage 5) en/of per e-mail.

OFW en bouwbedrijf Salverda kunnen alleen meldingen van schade in behandeling nemen, als u hiervan voor 9.00 uur de volgende werkdag na constatering van de schade aangifte doet

bij de uitvoerder van Salverda. Wanneer u niet in staat bent om de melding direct te melden bij de uitvoerder, dan kunt u deze ook schriftelijk melden voor 9.00 uur de volgende ochtend op emailadres:

bouwplaatsdronen@salverda.nl

De uitvoerder neemt vervolgens de schade op en stelt hiervan een rapport op waarvan u een kopie ontvangt. De schade wordt zorgvuldig en in alle redelijkheid afgehandeld.

Tijdens de opname van de woning worden foto's gemaakt. Er wordt gecontroleerd of een schademelding terecht is aan de hand van onder andere deze foto's. Schades worden niet altijd uitgekeerd in geld.

Indien mogelijk worden schades hersteld of in natura (bijvoorbeeld verf) vergoed. U dient schades boven de € 1000,00 (aan bijvoorbeeld meubilair) en gevolgschade

(ontstaan door bijvoorbeeld een lekkage) te melden bij uw inboedelverzekering.

Indien nodig stelt uw verzekeringsmaatschappij vervolgens de verzekeringsmaatschappij van Salverda aansprakelijk.

Indien u de melding niet voor 9.00 uur de volgende werkdag schriftelijk aan de uitvoerder van bouwbedrijf Salverda kenbaar heeft gemaakt, dan kunnen wij tot onze spijt niets meer voor u doen.

Vermissing en diefstal

Indien u iets vermist of denkt dat er iets gestolen is, schroom dan niet en meldt dit bij de uitvoerder van Salverda of de opzichter van OFW. Hiervan wordt samen met u aangifte gedaan bij de politie, zodat dit verder kan worden onderzocht.



3. Wanneer en hoe?

In dit hoofdstuk staat wat er voor, tijdens en na afloop van de werkzaamheden gaat gebeuren. Zo krijgt u een goede indruk van wat u als bewoner te wachten staat.

3.1 Wat gebeurt er voorafgaand aan de werkzaamheden?

OFW wil graag in november 2010 starten met de voorbereidende werkzaamheden in de wijk. Daarom wordt eerst een bouwplaats door de aannemer ingericht. Vanaf januari 2011 wordt met de feitelijke bouwactiviteiten gestart. Hieronder leest u met welke voorbereidingen u als bewoner te maken krijgt.

1. Bewonersavond

De werkzaamheden aan de woning zijn ingrijpend van aard. Hierover willen wij u graag uitgebreid informeren. Op **dinsdag 19 oktober 2010** is er een bewonersavond in de Ichthuskerk, Roerstraat 1 te Dronten. De bewonersavond begint om **19.30 uur**. Wij presenteren u dan de plannen en u krijgt de gelegenheid om uw vragen te stellen. De aannemer en de architect zijn aanwezig.

2. Keuzemomenten

Om u te helpen bij uw keuzes voor de keuken, badkamer en het toilet, wordt er een aantal keuzemomenten georganiseerd na de informatieavond. Hier kunt u de keuzemogelijkheden van de keuken, het sanitair, de wandtegels, de

vloertegels en eventuele extra's bekijken. Deze keuzemomenten vinden plaats op het kantoor van OFW aan de Noord 47-49.

U bent van harte welkom om uw kleurkeuze te komen maken op de datum zoals aangegeven in tabel 2. Tijdens de bewonersavond ligt een intekenlijst klaar waarop u uw voorkeurmoment kunt aangeven.

Dag	Datum	Tijd
Maandag	1-11-2010	14.00 tot 16.00 uur
Dinsdag	2-11-2010	17.30 tot 19.00 uur 19.15 tot 20.45 uur
Woensdag	3-11-2010	17.30 tot 19.00 uur 19.15 tot 20.45 uur
Maandag	8-11-2010	14.00 tot 16.00 uur
Woensdag	10-11-2010	17.30 tot 19.00 uur 19.15 tot 20.45 uur
Donderdag	11-11-2010	17.30 tot 19.00 uur 19.15 tot 20.45 uur
Maandag	15-11-2010	14.00 tot 16.00 uur

Tabel 2: Data voor keuzemomenten

Als u niet aanwezig kunt zijn op bovenstaande avonden, dan kunt u dit aangeven tijdens de informatieavond bij mevrouw Brust, woonconsulent bij OFW.

3. Afspraak in uw woning

Elke woning is anders en iedere bewoner heeft zijn eigen ideeën en wensen. Daarom voert onze opzichter (de heer Van der Blom) samen met de uitvoerder van

bouwbedrijf Salverda (de heer Lokhorst) een zogenaamde 'warme opname' in uw woning uit. In een aantal gevallen is hierbij ook een woonconsulent (mevrouw Brust) aanwezig. De warme opnames starten, na de keuzemomenten, in november 2010.

Ook voor de warme opnames kunnen via een intekenlijst, tijdens de bewoneravond in de Ichthuskerk, afspraken gemaakt worden. Natuurlijk kunt u ook telefonisch een afspraak maken (0321-385535).

Het doel van een warme opname is:

- Bespreken van de geplande werkzaamheden in uw woning;
- Het maken van afspraken om het werk goed te laten verlopen;
- Het bekijken en opnemen van uw woning;
- Indien mogelijk bespreken keuzeformulier badkamermodernisering;
- Bespreken meerwerk en de betaling hiervan.

Wij verzoeken u om privé-omstandigheden, zoals bijvoorbeeld zwangerschap of ziekte, kenbaar te maken bij ons tijdens de warme opname. Wij zoeken dan samen met u naar een oplossing om de werkzaamheden zo goed mogelijk te organiseren.

Tijdens de warme opname worden er ook foto's gemaakt van uw woning. Er worden alleen foto's gemaakt van de onderdelen in uw woning waaraan werkzaamheden worden verricht, zoals de kozijnen en uw huidige raambekleding. Het doel van deze foto's is om bij eventuele schadegevallen de oude situatie vast te kunnen stellen.

Laat u zich tijdens de warme opname vooral goed informeren over de werkzaamheden die worden uitgevoerd en de noodzakelijke maatregelen. Stelt u gerust vragen als u iets niet begrijpt en bespreek alles wat voor u belangrijk is. De praktijk leert dat goede afspraken veel ergernis kunnen voorkomen.

4. Akkoordverklaring

Uiteraard gaan wij niet aan de slag zonder uw toestemming.

Daarom vragen wij uw toestemming voor uitvoering van de werkzaamheden.

Daarvoor hebben wij een akkoordverklaring opgesteld. Door ondertekening van deze verklaring geeft u aan dat u geen bezwaar heeft tegen de werkzaamheden en akkoord gaat met het plan voor groot onderhoud zoals beschreven in deze brochure.

Wij verzoeken u bijgaande akkoordverklaring (zie bijlage 1) **voor 1 november 2010** ondertekend bij ons in te leveren.

3.2 Wat gebeurt er tijdens de werkzaamheden?

De modernisering bestaat uit een groot aantal werkzaamheden die na elkaar, of gelijktijdig worden uitgevoerd. Om deze werkzaamheden zo goed mogelijk uit te voeren gaan wij systematisch te werk. Dit houdt in dat de modernisering niet woning voor woning wordt uitgevoerd. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk per blok en per bewerking uitgevoerd. Dit houdt ook in dat we met veel woningen in het project gelijk tijdig aan het werk zijn. Zo kunnen wij de totale bouwtijd van het

gehele project zo kort mogelijk houden. Onderstaand is een opsomming gemaakt van de belangrijkste werkzaamheden die in of rond om uw woning worden uitgevoerd.

Deze werkzaamheden en de volgorde zijn onder voorbehoud en worden nader door Salverda BV en OFW uitgewerkt. Tevens kan het zijn dat er werkzaamheden vervallen of bijkomen. Hier zult u dan ook van op de hoogte worden gebracht.

Werkzaamheden buiten (deels binnen)

1. Ontgraven grondwerk langs de fundering
2. Het maken van fundering t.b.v. metselwerkschijf incl. funderingspaal
3. Steiger plaatsen voor-, achter- en zijgevel (kortdurend)
4. Slopen gevelmetselwerk
5. Isoleren van de woning
6. Vervangen buitenkozijnen begane grond
7. Beglazing en ventilatieroosters plaatsen
8. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbanken
9. Raamdorpelsteen of lekdorpel aanbrengen
10. Steiger plaatsen voor-, achter- en zijgevel (langdurend)
11. Vervangen kozijnen (verdieping)
12. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbanken (verdieping)
13. Aanbrengen gevelmetselwerk
14. Raamdorpelsteen of lekdorpel aanbrengen
15. Dak isoleren aan de buitenzijde
16. Vervangen dakpannen, panlatten en tengels
17. Vervangen goten

18. Slopen van de bestaande schoorsteen
19. Dakraam vervangen
20. Hemelwaterafvoeren vervangen
21. Dakbedekking bijkeuken / berging overlagen
22. Vervangen voegwerk berging / bijkeuken
23. Schilderwerk boeien en kozijnen aan de buitenzijde
24. Steigerwerk demonteren
25. Vervangen stoep bij voordeur
26. Lichtpunt voor- en achtergevel aanbrengen.

Werkzaamheden binnen

1. Verwijderen asbest
2. Schilderen kozijnen aan de binnenzijde
3. Gasleiding afpersen
4. Meterkastinrichting vervangen
5. Rookmelders plaatsen
6. Begane grondvloer isoleren.

Werkzaamheden binnen (bewonerskeuze)

1. Badkamer modernisering (indien ouder dan 40 jaar)
2. Toilet modernisering (indien ouder dan 40 jaar)
3. Keuken modernisering (indien ouder dan 15 jaar)
4. Mechanische ventilatie aanbrengen
5. Zachtboard plafonds vervangen / stucwerk betonplafonds (indien nodig)
6. Bestaande badkamer veranderen in werkkast.
7. Vlizotrap vervangen

Meer informatie over de planning vindt u in paragraaf 3.4.

3.3 Wat gebeurt er na afloop van de werkzaamheden?

Wanneer de werkzaamheden aan een woning afgerond zijn, vinden er twee opleveringen plaats.

De oplevering van de binnenzijde van de woning vindt plaats na uitvoering van de werkzaamheden.

Onze opzichter van OFW en de uitvoerder van Salverda lopen samen met u alle uitgevoerde werkzaamheden na. Onderdelen die niet naar tevredenheid van OFW zijn uitgevoerd, worden op een lijst gezet. De aannemer dient ervoor te zorgen dat deze punten binnen twee weken worden verholpen. U ontvangt een kopie van de opleverlijst binnenzijde. De originele opleverlijst wordt ook door u ondertekend.

De tweede oplevering betreft de buitenzijde van de woning. Deze oplevering vindt plaats met de opzichter van OFW en de uitvoerder van Salverda. U hoeft hierbij niet aanwezig te zijn als bewoner. Eventuele opleverpunten die voortkomen uit deze oplevering, dienen binnen twee weken te zijn verholpen door de (onder)aannemer. Na akkoord van OFW wordt het opleveringsformulier buitenzijde ondertekend door Salverda en OFW.

U hoeft natuurlijk niet te wachten met het melden van opleverpunten of klachten totdat er een afspraak met u wordt gemaakt voor de oplevering van de woning. Indien er werkzaamheden in uw woning niet naar tevredenheid zijn uitgevoerd, dan kunt u dit op de volgende

wijze aan de uitvoerder van Salverda kenbaar maken:

- Per e-mail
- Telefonisch
- Per briefje in de brievenbus van de bouwkeet
- Persoonlijk aan de uitvoerder in de bouwkeet

Wij verzoeken u geen opleverpunten te melden aan de uitvoerder wanneer u hem bijvoorbeeld tegenkomt bij uw burens of onderweg op straat. De uitvoerder is dan namelijk niet in de gelegenheid uw punten goed te registreren. Hierdoor kan het voorkomen dat de afhandeling van uw opleverpunten door de drukte van het moment vergeten wordt.

OFW denkt dat door de modernisering het aanzien van de woning enorm opknapt en er een fris en levendig straatbeeld ontstaat dat de wijk toekomstwaarde geeft. Om dit frisse beeld ook in de toekomst te kunnen handhaven, staat OFW niet meer toe dat er schotelantennes en eventuele andere beeldvervuilende onderdelen aan de voorgevels worden aangebracht. Schotelantennes mogen wel worden geplaatst in de tuinen aan de achterzijde.

Voor het plaatsen van zonwering dient u altijd toestemming te vragen aan Oost Flevoland Woondiensten.

Door een betere isolatie worden de stookkosten lager en wordt de geluidsoverlast van buitenaf minder. Een mogelijk neveneffect is dat geluiden uit de woning van uw burens ineens duidelijker hoorbaar lijken. Aan deze

consequentie kunnen we helaas niets doen. Een ander mogelijk neveneffect is condensvorming aan de buitenkant van de ramen. Dit komt door het verschil tussen de binnen- en buitentemperatuur en de goede isolatie van de woning.

In het verleden zat de condens aan de binnenzijde van de ramen. Schoonmaken van de ramen is niet nodig, de condens trekt vanzelf weg.

3.4 Planning

Het is duidelijk dat wij uw woning flink gaan opknappen. Dat kost tijd. In totaal is de aannemer ongeveer twaalf maanden aan het werk in uw wijk. De werklieden zijn niet aaneengesloten in uw woning aan het werk.

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Er zijn dan ook periodes waarin geen werkzaamheden aan uw woning plaatsvinden. De totale doorlooptijd van de werkzaamheden aan de binnen- en buitenzijde van uw woning is ongeveer twaalf tot vijftien weken.

De bouwstroom loopt door zoals aangegeven in figuur 7 op pagina 24.

In november 2010 kunt u de eerste activiteiten waarnemen. Dan begint de aannemer met de voorbereidingen zoals het inrichten van de bouwplaats. Daarna wordt gestart met de modernisering van de woningen.

De werkzaamheden worden globaal uitgevoerd volgens de onderdelen zoals in punt 3.2 staat vermeld.

Er wordt eerst gestart met de modernisering aan de buitenzijde. Wel moet Salverda af en toe in uw woning zijn om diverse werkzaamheden uit te voeren die te maken hebben met de buiten werkzaamheden. Vervolgens vindt de binnenrenovatie plaats. Uiterlijk september/oktober 2011 is het moderniseringsproject in uw deel van de wijk gereed.

Globale planning

Bouwbedrijf Salverda start in januari 2011 met de werkzaamheden. Uiterlijk twee weken van tevoren krijgt u bericht over de definitieve startdatum van de werkzaamheden aan uw woning. Dit doen wij door middel van een nieuwsbrief. Indien de planning moet worden aangepast, brengen wij u tijdig op de hoogte.

Aanvang werkzaamheden

Door middel van brieven wordt u door bouwbedrijf Salverda geïnformeerd over de start van bepaalde werkzaamheden. Tevens wordt dan aangegeven welke eigendommen u eventueel dient te verwijderen, zodat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Dit wordt al aangegeven bij de 'warme opname' (zie paragraaf 3.1).

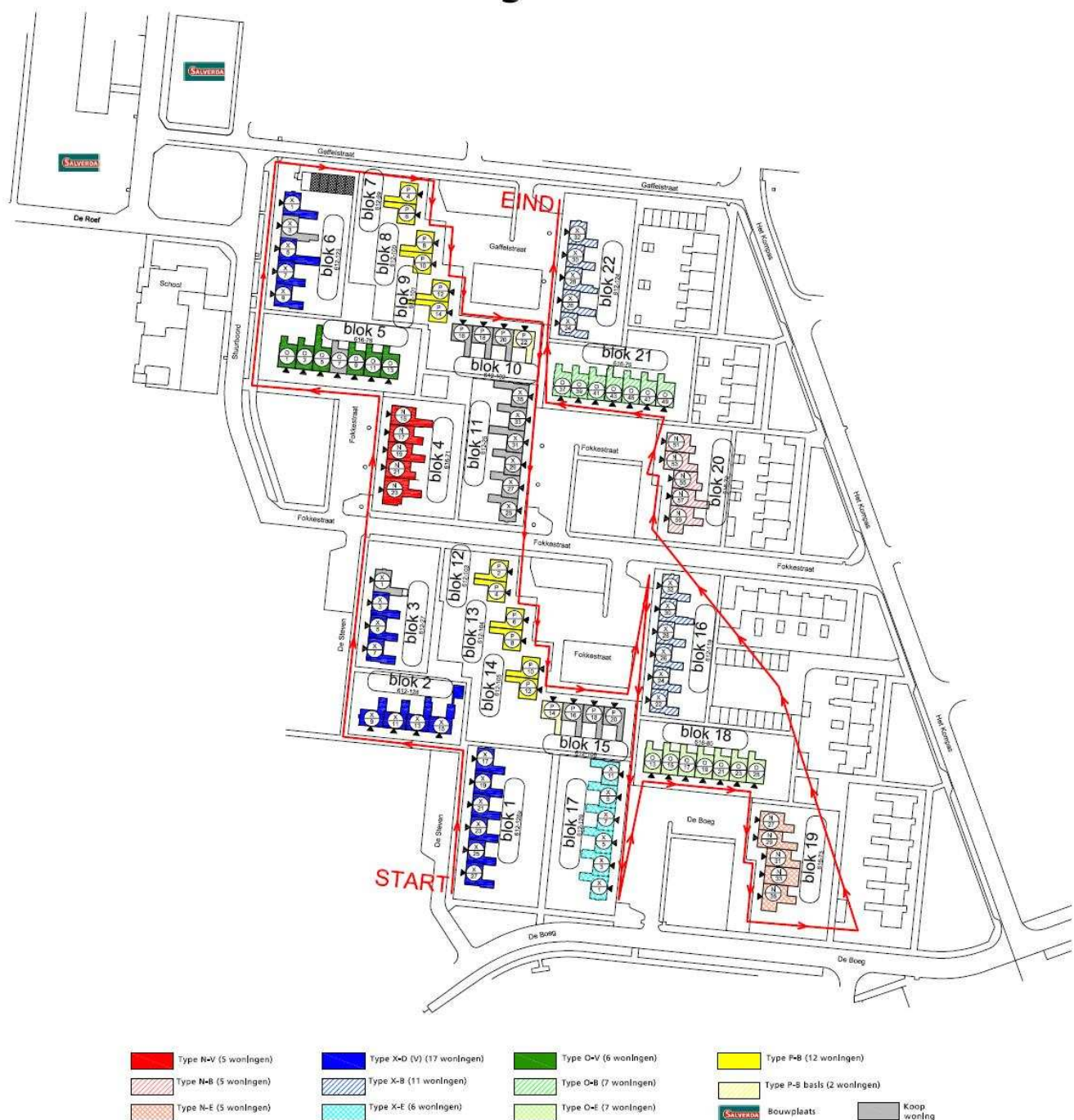
Spoedgevallen

In een aantal gevallen kan door OFW en Salverda worden besloten de binnenwerkzaamheden van een woning eerder of later uit te voeren. Dit heeft veelal te maken met persoonlijke omstandigheden (geboorte, ziekte of andere familieomstandigheden) van andere bewoners in uw wijk. Hierdoor kan

het gebeuren dat de werkzaamheden aan uw woning niet op de afgesproken dag worden uitgevoerd.

Wij vragen hiervoor uw begrip. Uiteraard informeren wij u hier tijdig over.

Bouwroute Modernisering Dronten Fase 1



Figuur 7 Bouwroute

4. Wie zijn erbij betrokken?

In dit hoofdstuk staat informatie over de verschillende betrokkenen en hun rol in dit moderniseringsproject.

4.1 Huurders Belangen Vereniging en bewonerscommissie

Wij vinden het belangrijk om bewoners zo snel mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling. Daarom is er al bij de start van de planontwikkeling een bewonerscommissie samengesteld. Deze commissie is de spreekbuis van en naar de bewoners in de wijk.

De bewonerscommissie fungeert als 'de oren en ogen' van de bewoners uit de wijk. Het is geen klachtencommissie en de leden zitten niet op persoonlijke titel in de bewonerscommissie. Ze geven kwaliteits- en praktijkadvies, maar hebben geen beslissingsrecht. De commissieleden kunnen wel gedachten uitwisselen met het projectteam van OFW om zo tot betere oplossingen te komen voor de dagelijkse gebruikers. De bewonerscommissie heeft een positief advies gegeven op de plannen zoals ze in deze folder gepresenteerd worden.

De bewonercommissie voor dit project bestaat uit de volgende personen:

- Dhr. Hertong
De Steven 23
0321-313460

- De heer Corjanus
Fokkestraat 53
0321-313623
- Mevrouw Mol
Fokkestraat 41
0321-314155
- Mevrouw Braad
De Boeg 27
0321-314203
- Mevrouw Van Graffijland
Fokkestraat 4
0321-848534
- De heer Broeze
Fokkestraat 57
0321-312287
- Mevrouw Rauw
De Boeg 23
0321-314791
- Mevrouw Van der Scheer
De Steven 21
0321-707050

De coördinator van de bewonerscommissie in Dronten is de heer E. Spriensma wonende aan de Takelaarstraat 22 in Dronten. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0321) 313839.

De bewonerscommissie is samengesteld door de Huurders Belangen Vereniging van OFW. De Huurders Belangen Vereniging is een op zichzelf staande vereniging en wordt geleid door vrijwilligers die de belangen van de huurders van OFW vertegenwoordigen.

OFW is wettelijk verplicht om belangrijke bewonerszaken met de Huurders Belangen Vereniging te bespreken. De Huurders Belangen Vereniging maakt deel uit van de bewonerscommissie van de Dronten Centrum.

4.2 Aannemer

De realisatie van de werkzaamheden is in handen van Bouwbedrijf Salverda BV uit 't Harde.

De projectleider van Salverda is de heer Klasen. De contactpersoon van Salverda is de uitvoerder de heer Lokhorst. Hij coördineert en houdt toezicht op het werk. Verder is hij verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het project. De uitvoerder is tijdens de werkzaamheden dagelijks aanwezig in uw wijk. De heer Lokhorst is gedurende de werkzaamheden telefonisch bereikbaar in de bouwkeet. Dit telefoonnummer is op dit moment nog niet bekend. Wij zullen u hierover later informeren. Het e-mailadres van de heer Lokhorst is:

bouwplaatsdronten@salverda.nl

4.3 Architect

De architect van het ontwerp is 19 Het Atelier Architecten uit Zwolle.

4.4 Contactgegevens OFW

Voor technische vragen, voor en tijdens de uitvoering, is **de heer Van der Blom van de afdeling Projecten** aanspreekpunt:

Telefoonnummer: **(0321) 38 55 35.**

E-mailadres: jbl@ofw.nl.

Voor niet-technische vragen kunt u contact opnemen met **mevrouw Brust van de afdeling Wonen**:

Telefoonnummer: **(0321) 38 55 28.**

E-mailadres: ibr@ofw.nl.

Het storingsnummer (Wachtdienst OFW) is: 0321-316660. Dit nummer kunt u bellen buiten kantooruren voor dringende zaken die niet kunnen wachten totdat wij weer geopend zijn.



Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 89
8250 AB Dronten
Bezoekadres:
De Noord 47-49
T (0321) 38 55 00
F (0321) 31 77 33
ww.ofw.nl



Salverda BV
Bezoekadres:
Industrieweg 13
Postbus 4
8084 ZG - 't Harde (GLD)
T(0525) - 651 666
F(0525) - 651 637
www.salverda.nl



19 Het Atelier
Bezoekadres:
Thorbeckegracht 19
Postbus 19
8000 AA ZWOLLE
T (038) 4 22 66 33
F (038) 4 21 02 32
www.19hetatelier.nl

19 HET ATELIER
architecten

