

Informatiebrochure

Type P en X basis uitvoering

**Groot onderhoud Dronten Centrum
91 eengezinswoningen, fase 3**

**Vooronder 1 en 3 (type X)
Ankerstraat 40 (type P)**

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Wat gaat er gebeuren?	5
2.1 Het ontwerp	5
2.2 Werkzaamheden buiten de woning	7
2.3 Werkzaamheden in de woning	8
2.4 Optionele werkzaamheden	9
2.5 Energiebesparende maatregelen	11
2.6 Wat betekent dit voor u?	13
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?	26
4.1 Huurdersbelangenvereniging en bewonerscommissie	26
4.2 Aannemer	27
4.3 Architect	27
4.4 Contactgegevens OFW	27
Bijlagen:	
Bijlage 1 Akkoordverklaring buitenzijde	
Bijlage 2 Keuzeformulier binnenzijde	
Bijlage 3 Badkamerplattegrond	
Bijlage 4 Tegemoetkomingsregeling	
Bijlage 5 Schadeafhandelingen	

1 Inleiding

Het verheugt ons u de moderniseringsplannen (groot onderhoud) 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. Bovendien worden de woningen aangepast aan de huidige kwaliteitseisen, waardoor het wooncomfort en de veiligheid van uw woning verbeteren.

En, heel belangrijk, uw woning wordt energiezuiniger. Dat scheelt u aanmerkelijk in de hoogte van de totale woonlasten. Al deze verbeteringen kosten u geen geld. Voor u als huidige huurder, wordt er geen huurverhoging voor de modernisering doorgevoerd. Daar staat tegenover dat u als bewoner overlast ondervindt van de modernisering. Gedurende een aantal maanden krijgt u te maken met ingrijpende werkzaamheden in en rondom uw woning. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken voor u en hopen dat we de werkzaamheden mogen uitvoeren in een gezamenlijke prettige werksfeer. OFW hoopt te rekenen op 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. Ook vindt u informatie over de mogelijke modernisering van de binnenzijde van uw woning; zoals de badkamer, het toilet en de 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.

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.

Informatiebijeenkomst

Naast deze informatiebrochure willen wij u graag persoonlijk de plannen presenteren en u de gelegenheid geven om vragen te stellen. Daarom organiseren wij een bewonersavond voor de presentatie van de plannen, waarbij ook de aannemer en de architect aanwezig zijn.

Wij hopen u op onze bewonersavond van **donderdag 13 oktober 2011 om 19.30 uur** te verwelkomen in de Ichthuskerk te Dronten.



2 Wat gaat er gebeuren?

Aan uw woning wordt groot onderhoud uitgevoerd. Medio januari 2012 starten de werkzaamheden aan de woningen in uw 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 U, E en F) voor de huurwoningen woningen die aan elkaar in rijtje gelegen zijn. Huurwoningen die zich in blokken met koopwoningen bevinden worden in een basisvariant uitgevoerd. Uw huurwoning wordt uitgevoerd in de basis variant.

Deze brochure richt zich op:
Vooronder 1 en 3 (type X)
Ankerstraat 40 (type P)

2.1 Het ontwerp

Het groot onderhoud zorgt ervoor dat uw woning technisch weer in orde is voor de komende jaren. Maar OFW wil ook het uiterlijk van de woningen verbeteren zodat uw buurt ook in de toekomst een mooie uitstraling heeft. We hebben daarom de aannemer in samenwerking met een architectenbureau laten onderzoeken met welke aanpassingen uw woningen voor een groot aantal jaren zowel technisch als qua uiterlijk weer modern gemaakt kan worden.

Bij het ontwerp van de woningen is ook veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zoals het gebruik van duurzame materialen, zoals FSC-hout, en het energiezuinig maken van de woningen. De energiekosten stijgen namelijk snel en vormen een steeds groter deel van de totale woonlasten. OFW wil graag een bijdrage leveren aan een beter milieu en aan het terugdringen van de al maar stijgende energiekosten van uw woning. Na de modernisering wordt uw woning energiezuiniger en heeft een energielabel A. U betaalt hiervoor niets; er wordt aan u geen huurverhoging doorberekend.

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

Visie van de architect op het ontwerp

De buurt wordt gekenmerkt door een noordelijk halfopen pleintje aan de Kampanje, de twee omsloten pleintjes aan de Ankerstraat en de zuidelijke halfopen pleintjes aan de Vooronder en de Voorplecht. Deze stedenbouwkundige verschillen worden in de architectuur van de modernisering benadrukt.

De woningen aan de Kampanje liggen rond een half open pleintje en vormen aan de noordzijde het begin of de beëindiging van de wijk. In contrast met de zuidzijde van de wijk, die een lichte zandkleurige steen krijgt, krijgt de noordzijde een warmrode steen en worden de individuele

woningen geaccentueerd door een donkere schijf naast de voordeur. Waar nu nog de schoorstenen de ritmiek in de straat aan geven, krijgt straks elke woning een hoogteaccent door middel van deze schijf. Gezien de goede staat blijft woningtype P, de 2-onder-1kapwoning, het originele metselwerk behouden. Ook 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.

De woningen aan de Ankerstraat zijn gegroepeerd rondom een tweetal pleintjes. Bij het vriendelijke kleinschalige karakter van deze pleintjes past een houtachtige gevelbekleding.

In eigentijdse kleuren blauw en groen worden de paneelinvullingen van woningtype N en O vervangen door duurzame onderhoudsarme rabatdelen. Hierin tekenen de raamkozijnen in fris wit zich sterk af. Het woonkamerraam wordt vervangen door een bloemkozijn voor comfort van de bewoner en extra herkenbaarheid van de individuele woning. Over de breedte van de woning, ter plaatse van de pui, steekt de goot uit waardoor dit nog eens wordt benadrukt.

De raamindeling wordt minimaal gewijzigd. Bij woningtype X wordt het ritme van de voormalige schoorstenen teruggebracht, in verticale metselwerk schijven, ter plaatse van de woonkamers. Houten rabatdelen in de gevel, aan de weerszijden van de schijf, benadrukken dit accent. Naast de metselschijf wordt het woonkamerraam vervangen door een bloemkozijn en komt er een luifel boven de voordeur voor het

comfort van de bewoner en een moderne uitstraling van de woning.

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 herkenbaar.

Bij woningtype P krijgt de voordeur een verticaal accent van houten rabatdelen waardoor de individuele woning meer uitstraling krijgt.

Over de breedte van de woning, ter plaatse van de rabatdelen, steekt de goot uit waardoor dit nog eens wordt benadrukt.

De woningen aan de Vooronder en de Voorplecht liggen aan een half open pleintje en vormen aan de zuidzijde de beëindiging of het begin van de wijk. Deze woningen mogen opvallen en daarbij past een lichte zandkleurige steen. De woningen krijgen een antracietkleurige plint, en ook de entrees worden benadrukt door deze donkere steen wat de woningen een chique uitstraling geeft.

Waar nu nog de schoorstenen de ritmiek in de straat aangeven, krijgt straks elke woning een hoogteaccent door middel van een topgeveltje. De gevel steekt hier plaatselijk naar buiten waardoor in de woonkamer een erkerraam ontstaat. Een enkel rijtje krijgt een lagere gootlijn, door de pannen over de gevel door te zetten.

Voor alle woningen geldt dat de oorspronkelijke compositie van de gevelopeningen afleesbaar blijft. De raamindeling wordt minimaal gewijzigd. Op het dak komt een nieuwe oranje dakpan met daaronder een nieuwe witte goot.

Hieronder 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

Het metselwerk wordt gereinigd en waar nodig hersteld. Het voegwerk wordt vervangen. Ook worden de spouwen gecontroleerd en waar nodig verder geïsoleerd.

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

Kozijnen/raamindeling

De kozijnen in de gevels worden geheel vervangen. Als een bestaand kozijn wordt verwijderd, wordt dezelfde dag een nieuw kozijn geplaatst. Bovendien worden de kozijnen aan de voor- en achterzijde van uw woning niet gelijktijdig vervangen.

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 4-pansdakramen worden vervangen door geïsoleerde dakramen. Verder worden er roosters aangebracht voor ventilatie.

In het algemeen geldt dat alle dagmatten 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. Het woonkamerkozijn in de voorgevel wordt enigszins versmald. Het woonkamerkozijn in de voorgevel wordt extra geaccentueerd door een breed kozijnkader.

De nieuwe kozijnen worden aan de binnenzijde van de woning roomwit afgeschilderd.

- variant E
- variant F
- variant U



Bij de woningen van het type P krijgen de draaiende ramen en de deuren aan de buitenzijde een beige kleur. De draaiende ramen en de deuren aan de buitenzijde van de woningen type X krijgen een groene kleur. De kozijnen van de berging worden vervangen, inclusief het glaswerk. Ook hier wordt HR++ glas toegepast.

Bij woningtype X wordt in de nieuwe badkamer (bewonerskeuze) of de bestaande slaapkamer boven de voordeur, een kleiner raamkozijn geplaatst.

Bloemkozijn

Het woonkamerkozijn in de voorgevel wordt ca. 25 cm naar buiten uitgebouwd ten opzichte van de huidige kozijnen. Dit geeft een ruimtelijke werking in de woonkamer.

Dak en schoorsteen

Er wordt isolatie aangebracht aan de binnenzijde van het dak. Alle dakpannen worden vervangen door nieuwe keramische dakpannen. De schoorstenen worden niet verwijderd. De afvoerpijpen van de centrale verwarming en mechanische ventilatie worden aan de achterzijde van de woning op het dak geplaatst. De dakbedekking van de berging wordt vervangen.

Goten

De goten en de regenwaterafvoer 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 mag zelf kiezen welke voordeur u wenst; er is keuze tussen 3 typen (zie bijlage 2). Bij de voordeur wordt de stoep vervangen door een betonnen stoepje. Deze is voorzien van een profiel en daardoor niet glad.

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. In de zijgevel van enkele woonblokken, op zichtbepalende plaatsen in de totale moderniseringswijk, wordt daarom een afbeelding aangebracht, van een lelie, botter of de kiekendief. De lelie verwijst naar Cornelis Lely, de man die (mede) verantwoordelijk was voor het droogleggen van de Flevopolder. De lelie komt ook voor in de Flevolandse vlag. De kiekendief is het symbool voor Flevoland in dierlijke vorm. De botter is het een typisch Zuiderzeeschip. In deze fase wordt aan de zijgevel van Ankerstraat 25 en Ankerstraat 61 een lelie gemaakt en aan de Vooronder 33 een botter.

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 nieuwe 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 marmer. In het bloemkozijn wordt standaard een bredere vensterbank toegepast.

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 een asbestinventarisatie bedrijf. Het asbestinventarisatie bedrijf informeert u

vroegtijdig over het moment waarop de inventarisatie bij u plaatsvindt.

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.

Rookmelders

In iedere woning worden rookmelders geplaatst, in de hal 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.

2.4 Kansen en keuzes

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

Wanneer uw badkamer ongeveer 40 jaar oud is, kunt u ervoor kiezen uw badkamer te laten moderniseren.

Badkamer type P

Uw badkamer wordt vergroot met de ruimte van de naastgelegen inbouwkast. Het is mogelijk uw badkamer verder te laten vergroten door alle inbouwkasten bij de bestaande badkamer aan te laten trekken. Als u voor badkamermodernisering kiest moet u zelf

de wandbekleding en de vloerbedekking in de kast(en) verwijderen. In bijlage 3 vindt u de nieuwe indelingsmogelijkheden van de badkamer.

Badkamer type X

Als u voor deze badkamermodernisering kiest moet u zelf de wandbekleding en de vloerbedekking in de slaapkamer verwijderen. 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 (en eventueel de achtergelegen kastruimte) kan ook worden betrokken bij de slaapkamer aan de achterzijde van uw woning. Hierbij wordt de wand tussen de slaapkamer 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 keukens 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 (de warme opname).

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

gemiddelde 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 is 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 binnenzijde 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

De huidige spouwisolatie wordt geïnspecteerd en, waar nodig, aangevuld.

HR++ glas

De totale woning wordt voorzien van hoogwaardig isolatieglas: HR++ glas. Het is niet toegestaan plakfolie aan te brengen omdat dit glasbreuk (thermische breuk) kan veroorzaken.

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.

Vraag gestuurd ventilatiesysteem

In uw woning wordt een vraag gestuurd ventilatiesysteem aangebracht. De mechanische ventilatie box wordt op zolder geplaatst.

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. Dit 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. Een afzuigkap met motor kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten. OFW maakt hiervoor een doorvoer in de gevel.

Voor een gezond binnenklimaat is continue ventilatie essentieel.

Het ventilatiesysteem heeft vier ventilatiestanden:

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

4. Automatische stand (ventilatie wordt geregeld op basis van de actuele CO₂ concentratie)

Wanneer het ventilatiesysteem op de automatische stand staat, wordt op basis van de CO₂ concentratie lucht afgezogen. Er wordt dus nooit meer lucht afgezogen dan noodzakelijk. Dit levert u dus energiebesparing op!

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 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 gezamenlijke prettige sfeer.

Wat als u even rust nodig heeft?

Tijdens zo'n ingrijpende modernisering 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, buren, 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.
- Afdekfolie
De aannemer levert afdekfolie zodat u uw meubilair en andere bezittingen kunt afdekken. 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, 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

- Het type 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 donderdag 13 oktober. U kunt de formulieren uiterlijk inleveren tijdens de kleurkeuzemomenten.
- 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 keuzemomenten.

- 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 het keuzemoment 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's 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

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.

- Het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie kan tegen een huurverhoging van € 55,00 per maand (prijsspeil 1 juli 2011, mogelijk aanpassing per 1 januari of 1 juli 2012).
- 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,-.

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 2^e 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 u in principe alle raambekleding weer kunt gebruiken.

De sparingmaat van alle kozijnen blijft in ieder geval hetzelfde. Gordijnen kunnen doorgaans altijd terug geplaatst worden. 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. Daarnaast wordt op de verdieping in de kozijnen een dubbele bovendorpel aangebracht. Hierdoor ontstaat er meer “kozijn” om raambekleding te bevestigen en kan er gebruik gemaakt worden van de kiepstand van het draairaam.

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

In bijlage 4 bij deze brochure is 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.

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 veronderstelt, 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 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:

bouwplaatsdronten@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 € 1.000,00 (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 medio januari 2012 starten met de werkzaamheden in uw wijk. Hieronder leest u met welke voorbereidingen u als bewoner te maken krijgt.

Bewonersavond

De werkzaamheden aan de woning zijn ingrijpend van aard. Hierover willen wij u graag uitgebreid informeren. Op **donderdag 13 oktober 2011** 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. Ook de aannemer en de architect zijn aanwezig.

Keuzemomenten

Om u te helpen bij uw keuzes voor de keuken, badkamer en het toilet, wordt er een aantal kleurkeuzemomenten georganiseerd na de informatieavond. Hier kunt u de keuzemogelijkheden van de keuken, het sanitair, de wandtegels, de vloertegels en eventuele extra's bekijken. Deze kleurkeuzemomenten 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	31 oktober	16.00 tot 17.00 uur 18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur
Dinsdag	1 november	16.00 tot 17.00 uur 18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur
Maandag	7 november	16.00 tot 17.00 uur 18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur
Dinsdag	8 november	16.00 tot 17.00 uur 18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur

Tabel 2: Data voor keuzemomenten

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

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 vinden plaats vanaf 25 oktober 2011.

Ook voor de warme opnames kunnen via een intekenlijst, tijdens de bewonersavond 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 privéomstandigheden, zoals bijvoorbeeld zwangerschap of ziekte, aan ons kenbaar te maken 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.

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 23 oktober 2011** 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.

Op de volgende pagina 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 woningtype P (deels binnen)

1. Steiger plaatsen voor-, achter- en zijgevel (langdurend)
2. Voegwerk vervangen
3. Controle en na-isolatie waar nodig
4. Vervangen buitenkozijnen (verdieping)
5. Beglazing en ventilatieroosters plaatsen
6. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbank (verdieping)
7. Vervangen kozijnen (begane grond)
8. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbanken (begane grond)
9. vervangen voegwerk verdieping
10. Raamdorpelsteen of lekdorpel aanbrengen
11. Dak isoleren aan de binnenzijde
12. Vervangen dakpannen, panlatten en tengels
13. Vervangen goten
14. Dakraam vervangen
15. Hemelwaterafvoeren vervangen
16. Dakbedekking bijkeuken / berging overlagen
17. Dakbedekking bijkeuken / berging overlagen
18. Vervangen voegwerk berging / bijkeuken
19. Schilderwerk boeien en kozijnen aan de buitenzijde
20. Steigerwerk demonteren
21. Vervangen stoep bij voordeur

22. Lichtpunt voor- en achtergevel aanbrengen.

Werkzaamheden buiten woningtype X (deels binnen)

1. Vervangen schoorstenen
2. Steiger plaatsen rondom woning (langdurend)
3. Vervangen voegwerk
4. Controle en na-isolatie waar nodig
5. Vervangen kozijnen (verdieping)
6. Aftimmeren kozijnen (verdieping) incl. vensterbanken
7. Vervangen kozijnen (begane grond)
8. Aftimmeren kozijnen (begane grond) incl. vensterbanken
9. Raamdorpelsteen of lekdorpel aanbrengen
10. Dak isoleren aan binnenzijde
11. Vervangen dakpannen e.d.
12. Vervangen goten
13. Dakbedekking bijkeuken / berging overlagen
14. Vervangen voegwerk berging / bijkeuken
15. Schilderwerk boeien en kozijnen aan de buitenzijde
16. Steigerwerk demonteren
17. Vervangen stoep bij voordeur
18. Lichtpunt voor- en achtergevel aanbrengen.

Werkzaamheden binnen typen P en X

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. Indien noodzakelijk 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 schotelantennes en zonwering dient u altijd toestemming te vragen aan Oost Flevoland Woondiensten.

De stookkosten zullen lager zijn en de geluidsoverlast van buitenaf zal minder zijn door de betere isolatie. 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 vijftien weken.

De bouwstroom loopt door zoals aangegeven in het schema op pagina 25.

U heeft de eerste activiteiten in de wijk al kunnen waarnemen. De aannemer heeft voor de eerste en tweede fase de bouwplaats ingericht en zal vanaf deze locatie aan het werk blijven. In de wijk zullen op verschillende locaties tijdelijke opslagplaatsen van materiaal gerealiseerd worden. Dit kan tijdelijk voor enige overlast zorgen, wij vragen u hiervoor uw begrip. 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 buitenwerkzaamheden. Vervolgens vindt de binnenrenovatie plaats.

Globale planning

Bouwbedrijf Salverda start medio januari 2012 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. Het moderniseringsproject in uw deel van de wijk is medio december 2012 gereed.

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 Centrum FASE 3



Type P geen metselwerk vervangen!

 Type X-U (14 woningen)	 Type N-U (9 woningen)	 Type O-U (11 woningen)	 Type P-F (10 woningen)	 kopgevel ornament
 Type X-F (9 woningen)	 Type N-E (5 woningen)	 Type O-E (6 woningen)	 Type P-U (13 woningen)	 garages in bezit OFW (5 stuks)
 Type X-basis (2 woningen)	 Type O-E 'dubbele beuk' (4 woningen)	 Type P basis (1 woningen)	 Koop woningen	

4 Wie zijn erbij betrokken?

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

4.1 Huurdersbelangenvereniging 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. Met betrekking tot de uitvoering van deze modernisering bestaat de bewonerscommissie uit bewoners woonachtig in de 2^e en 3^e fase.

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 bewonerscommissie bestaat uit:

- Fam. Rison
Gaffelstraat 53
0321- 314876

- De heer Visser
Kampanje 18
0321-336122
- Mevrouw Stoffers
Roerstraat 16
0321-315624
- Mevrouw De Olde
Ankerstraat 18
0321-315118
- De heer Ölmez
Ankerstraat 61
06-54796411
- Fam. Otter
Vooronder 19
0857-852566

De coördinatoren van de bewonerscommissie in Dronten zijn de heer Van de Beek, Het Spectrum 5 te Dronten, bereikbaar op telefoonnummer (0321) 383183 en de heer Corjanus, Fokkestraat 53 te Dronten, bereikbaar op telefoonnummer (0321) 313623.

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 via het telefoonnummer 0321- 339744 of via e-mail. Het e-mailadres 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

