

Informatiebrochure SC-H



**Groot onderhoud Lucernehof
95 eengezinswoningen**

Lucernehof 4 t/m 40

Lucernehof 46 t/m 62

Lucernehof 19 t/m 33

Lucernehof 35 en 39 t/m 47

Lucernehof 51 en 53 t/m 73

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Wat gaat er gebeuren?	6
2.1 Het ontwerp	6
2.2 Werkzaamheden buiten de woning	7
2.3 Werkzaamheden binnen de woning	11
2.4 Optionele werkzaamheden	11
2.5 Energiebesparende maatregelen	12
2.6 Wat betekent het voor u?	14
3. Wanneer en hoe?	21
3.1 Wat gebeurt er voorafgaand aan de werkzaamheden?	21
3.2 Wat gebeurt er tijdens de werkzaamheden?	23
3.3 Wat gebeurt er na afloop van de werkzaamheden?	24
3.4 Planning	25
4. Wie zijn erbij betrokken?	27
4.1 Huurders Belangen Vereniging en bewonerscommissie	27
4.2 Aannemer	28
4.3 Architect	28
4.4 Contactgegevens OFW	28

Los bijgevoegde bijlagen:

Bijlage 1 Akkoordverklaring buitenzijde

Bijlage 2 Keuzeformulier

Bijlage 3 Tegemoetkomingsregeling

Bijlage 4 Schadeafhandelingen



1. Inleiding

Het verheugt ons u de plannen voor het groot onderhoud aan uw woning te presenteren. Uw woning en het aanzicht van de hele wijk wordt door de modernisering verbeterd. 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 sfeer. OFW rekent op uw medewerking om het groot onderhoud uit te kunnen voeren.

In deze brochure geven we een overzicht 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.

Gelijktijdig met de informatiebijeenkomsten wordt de vergunningsprocedure bij de gemeente Dronten gestart. Tot de bouwvergunning is afgegeven, kan het plan, zoals wij u hier presenteren, op details nog gewijzigd worden. Op het moment dat de bouwvergunning is verleend kan ook daadwerkelijk worden begonnen met het groot onderhoud.

Bij de start van de planontwikkeling is er een klankbordgroep opgericht door de gemeente Dronten en OFW. Dit heeft geleid tot het opstellen van een wijkontwikkelingsplan. OFW is verantwoordelijk voor de aanpak van de woningen en de gemeente Dronten voor de aanpak van het openbaar gebied. Afspraken hierover worden door OFW en gemeente Dronten vastgelegd in een overeenkomst en kunnen van invloed zijn op de planning.

Later is door de Huurders Belangen Vereniging een bewonerscommissie samengesteld. Deze commissie is de spreekbuis van en naar de huurders in de wijk en is nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen van dit project.

Nieuwsbrieven en website

Deze informatiebrochure is niet de enige informatie over de modernisering die van u ons ontvangt. Gedurende het project worden u en de overige huurders en woningeigenaren in de Lucernehof middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden. U kunt ervoor kiezen deze nieuwsbrieven ook digitaal te ontvangen. Dit sluit aan op de huidige ontwikkelingen op het gebied van ICT en zo draagt u bij aan een beter milieu. Via de digitale nieuwsbrief wordt u nog eerder op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op de Lucernehof. Ook adviseren wij u onze website te raadplegen voor het laatste nieuws via www.ofw.nl/projecten/modernisering > modernisering Lucernehof.

Wanneer u zich voor de digitale nieuwsbrief wilt opgeven dan kunt u dit doorgeven via hko@ofw.nl. Als u zich niet aanmeldt voor de digitale nieuwsbrief, ontvangt u de volgende nieuwsbrief alleen per post. Ook andere geïnteresseerden kunnen op de hoogte blijven door zich aan te melden voor de digitale nieuwsbrief.

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 architect aanwezig zijn. Wij hopen u op onze bewonersavond te verwelkomen in de Voorhof te Biddinghuizen. **Zie voor de juiste datum in de begeleidende brief of u op dinsdag 1 november 2011 of woensdag 2 november 2011 wordt verwacht.**

Tot dan!



2. Wat gaat er gebeuren?

Aan uw woning wordt groot onderhoud uitgevoerd. In februari 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 in uw wijk, heeft de architect een ontwerp gemaakt voor de verschillende typen eengezinswoningen.

Deze brochure richt zich op de eengezinswoningen:

Even nummers

- Lucernehof 4 t/m 40
- Lucernehof 46 t/m 62

Oneven nummers

- Lucernehof 19 t/m 33
- Lucernehof 35 en 39 t/m 47
- Lucernehof 51 en 53 t/m 73

2.1 Het ontwerp

Dankzij het groot onderhoud wordt uw woning technisch weer in orde 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 woning 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 steeds verder stijgende energiekosten van uw woning. Na de modernisering wordt uw woning energiezuiniger en heeft het **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 Mateboer Bouw BV.

Visie van de architect op het ontwerp

In het ontwerp voor de modernisering van de 95 woningen aan de Lucernehof is het zichtbaar en herkenbaar maken van de individuele woning een belangrijk uitgangspunt. De architect vertelt hierover:

‘De wijk Lucernehof ligt in het zuiden van Biddinghuizen en is gebouwd rond 1970. De wijk wordt gekenmerkt door een open structuur met veel groen. In de wijk bevinden zich diverse parkeerterreintjes en speelplekken. De bebouwing bestaat uit laagbouwwoningen gegroepeerd in bouwblokken die haaks op elkaar staan.

Alle straten en pleintjes heten Lucernehof en zien er hetzelfde uit, het is daardoor moeilijk om je in de wijk te oriënteren.

De woningen van de Lucernehof bestaan uit drie verschillende typen:

Type SC , dit type heeft de berging aan de voorzijde en de keuken evenwijdig aan de voorgevel.

Type CA, dit type heeft de berging aan de voorzijde en de keuken haaks op de voorgevel tegen de bouwmuur van de burens aan.

Type BY dit type heeft de bergingen los aan de achterzijde in de tuin.

Om een duidelijkere structuur in de wijk te krijgen, benadrukken we de stedenbouwkundige karakteristiek door hofjes een eigen sfeer en kleur mee te geven. Met de verschillende toe te passen kleuren, sidings en metselwerk geven we de verschillende plekken, hofjes, in de Lucernehof hun eigen sfeer en identiteit.

Voor alle gekozen materialen geldt dat van duurzaamheid wordt uitgegaan we letten daarbij niet alleen op materiaalgebruik en fabricageproces, of onderhoud, ook andere effecten op ons milieu worden meegewogen'.

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

De gevelbeplating van uw woning wordt vervangen door metselwerk. Het nu al aanwezige metselwerk wordt geheel vervangen. Ter verfraaiing worden in het metselwerk, zogenaamde spekbanden aangebracht. Dit is een strook metselwerk met een andere kleur steen. Op de voor- en achtergevel tekening op pagina 10 kunt u de spekbanden zien.

Bij de Lucernehof is gekozen voor een drietal verschillende kleuren van het metselwerk. Per blok is een keuze gemaakt voor het metselwerk. In de tabel op pagina 8 is per blok een overzicht van de huisnummers gegeven.



Figuur 1: Indicatie kleurtinten metselwerk





Figuur 2: Kleurverdeling in de wijk

Gevelbekleding

Aan de voorzijde van de woning komt er een paneel dat wordt doorgetrokken tot aan de dakgoot. Het paneel bevindt zich tussen de bovenkant van de voordeur en onderzijde van de dakgoot en is net zo breed als uw voordeur. Dit paneel is van geïsoleerd glas en is met een grijze tint geccoat.

Kozijnen/raamindeling

De gevels en de kozijnen worden in het geheel vervangen. Als een bestaand gevelelement wordt verwijderd, wordt dezelfde dag een nieuw element, inclusief kozijnen, teruggeplaatst. Bovendien worden de gevelelementen aan de voor- en achterzijde van uw woning niet gelijktijdig vervangen. De maten van de kozijnen veranderen.

De nieuwe kozijnen hebben een kleiner formaat. Aan de achterzijde ontstaat er tussen de wand en de tuindeur een grotere afstand, dan nu het geval is. De wijziging van de kozijnafmeting voldoet aan de vereiste daglichttoetreding voor een woning. De binnenzijde van de elementen wordt wit afgewerkt met muurverf.

Tijdens de warme opname wordt bekeken in hoeverre uw raambekleding kan worden behouden, of dat u een beroep kan doen op de tegemoetkomingsregeling.

Het glas wordt vervangen voor HR++ glas. Ook worden roosters aangebracht in de kozijnen voor ventilatie.

Alle te openen ramen op de begane grond en verdieping zijn draai/kiepramen.

Deze ramen draaien naar binnen open. Op deze manier kunt u gemakkelijk de ramen schoonmaken of zemen.

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

Dak en schoorsteen

Het dak van de woning wordt geïsoleerd waarbij isolatie wordt aangebracht aan de buitenzijde van het dak behalve bij woningblokken die niet geheel in het bezit zijn van OFW. Bij deze woningen wordt er vanaf de binnenzijde geïsoleerd. Alle dakpannen worden vervangen door nieuwe keramische dakpannen in de kleur rood. Tijdens de warme opname wordt vastgesteld of uw woning aan de binnen- of buitenzijde wordt geïsoleerd.

Ook wordt het huidige dakraam vervangen. Er is een mogelijkheid om als huurderkeuze een groter dakraam te kiezen tegen vergoeding.

Goten

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

De hoekwoningen krijgen aan de zijkant ter hoogte van het dak een windveer/overstek in aluminium, gelijk aan de kleur van de goot.

Voordeur en achterdeur

Er worden nieuwe voordeuren en achterdeuren geplaatst. Ook de deur van de berging wordt vervangen.

In de voordeur wordt een brievenbus met klep en tochtborstel geplaatst. Daarnaast ontvangt u een nieuwe beldrukker op het deurkozijn en worden er nieuwe huisnummerbordjes geplaatst.

Om uw eigen accent te geven aan uw woning kunt u het type voordeur kiezen en een kleur kiezen uit een aantal keuzemogelijkheden.

Berging

De berging aan de voorzijde blijft gehandhaafd. De huidige zijgevels (waarin de bergingdeur) worden vervangen door geïsoleerde elementen en voorzien van nieuwe gevelbekleding van eternite sidings. Ook de bergingsdeur wordt vervangen.

Aan de straatzijde worden er ook eternite sidings aangebracht. Tegen de binnenzijde van de stenen wand, wordt een nieuwe voorzetwand met isolatiemateriaal aangebracht.

Pergola

Om eenheid en een frisse uitstraling te creëren van het aanzicht van de woningen is er besloten om tussen de bergingen een pergola te plaatsen aan de voorzijde van de woning. Ook biedt de pergola een duidelijke markering tussen uw voortuin en de stoep.

Aan de pergola zit ook een paneel vast. Dit paneel biedt de mogelijkheid om de containers uit het zicht te zetten. De pergola is van staal en heeft een witte kleur.

Verlichting

Bij de voor- en achterdeur wordt een lichtpunt gemaakt waarna u zelf uw buitenlamp kunt monteren.



Figuur 3: voorzijde woningen



Figuur 4: achterzijde woningen

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.

Kopgevels

In een aantal kopgevels in de wijk metselen leerling-metselaars een kunstwerk. Momenteel zijn er nog geen definitieve ideeën voor deze kunstwerken. In de nieuwsbrieven komen wij hier later op terug. Als u een idee heeft kunt u dit melden bij OFW. Mogelijk dat het kunstwerk in verband kan worden gebracht met het naderende 50-jarige bestaan van Biddinghuizen.

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, deuren en ramen hebben aan de binnenzijde van de woning dezelfde kleur als de buitenzijde.

De kozijnen worden afgetimmerd om te zorgen voor een nette overgang van het kozijn naar de muur.

Gasleidingen/meterkast

De gasleidingen worden gecontroleerd en afgeperst en, indien nodig, vernieuwd.

De groepenkast in de meterkast wordt vervangen en voorzien van aardlekschakelaars.

Wandcontactdozen (stopcontacten) en schakelmateriaal

Defecte wandcontactdozen en schakelmateriaal worden vervangen. De installatie wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van aarding.

Vensterbanken

Er worden Werzalit vensterbanken geplaatst. De diepte van de vensterbanken in de woonkamer wordt standaard 20 cm breed en 15 cm breed op de slaapkamers. U heeft de keuze uit drie kleuren vensterbanken: wit, crème of marmer.

Asbest

Er is asbesthoudend materiaal in uw woning aanwezig, net als in alle andere woningen die in dezelfde periode zijn gebouwd. Voorafgaand aan de werkzaamheden heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden.

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, op de begane grond en op de overloop van de verdiepingen. Deze rookmelders worden 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 zelf de batterijen te vervangen.

2.4 Optionele werkzaamheden

De werkzaamheden die in deze paragraaf worden beschreven worden alleen uitgevoerd als u daarvoor heeft gekozen.

Badkamer en toilet

U kunt ervoor kiezen uw badkamer te laten moderniseren. De voorwaarde is wel dat uw badkamer niet recentelijk is gemoderniseerd. Bij de warme opname wordt dit beoordeeld. De indeling van de badkamer wijzigt niet.

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.

Voorwaarde

Wanneer u kiest voor bovengenoemde werkzaamheden aan de badkamer en toilet, wordt uw woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

Een mechanisch ventilatiesysteem is noodzakelijk omdat uw woning goed geïsoleerd wordt en daardoor goede ventilatie belangrijk is. 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, tegelwerk en kraan.

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.

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

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 zuinigste woningen hebben label A, de minst zuinige woningen hebben een label G. Uw woning heeft op dit moment een D 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 sturen u het nieuwe energielabel toe na afloop van de werkzaamheden.

Dakisolatie

Het dak wordt geïsoleerd op het moment dat de dakpannen worden vervangen. Dit gebeurt vanaf de binnenzijde van de woning. Indien het complete woningblok bestaat uit enkel huurwoningen van OFW dan wordt er van buitenaf geïsoleerd.

Vloerisolatie

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

Spouwisolatie

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

HR++ glas

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

Vraaggestuurd ventilatiesysteem

In uw woning wordt een vraaggestuurd 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, het toilet en de keuken naar buiten wordt afgevoerd. In de woonkamer en slaapkamers wordt door natuurlijke toevoer van raamroosters weer verse lucht 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. Hiervoor wordt een doorvoer door de gevel gemaakt voorzien van een gevelkap.

Voor een gezond binnenklimaat is continue ventilatie essentieel.

Het ventilatiesysteem heeft vier ventilatiestanden:

- Afwezigheidsstand (laagstand)
- Aanwezigheidsstand (middenstand)
- Maximaalstand, koken/douchestand (hoogstand)
- 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. Vanuit de badkamer kan het systeem ook worden bediend. *Belangrijk is dat het toestel altijd in werking blijft staan en u de stekker in het stopcontact laat!*

Een gaskachel, houtkachel of geiser kan niet meer worden gebruikt in combinatie met een mechanisch ventilatiesysteem!

Het gebruik van een gaskachel, houtkachel 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. Bij het verwijderen van een huurgeiser moet u zelf 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 het 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 het groot onderhoud 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 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 de sleutel ophalen bij de uitvoerder. Wij verzoeken u na het gebruik van deze woning deze dezelfde dag schoon en netjes achter te laten en de sleutel in te leveren bij de uitvoerder.

Verwarming tijdens vervangen voor- en achtergevels

Op het moment dat de voor- en achtergevel van uw woning wordt vervangen, moeten uw radiatoren worden gedemonteerd. Dit betekent dat u uw woonkamer of slaapkamer tijdelijk niet kan verwarmen. Aangezien dit tijdens een koude periode niet wenselijk is, stelt Mateboer gedurende de tijd dat de radiatoren gedemonteerd zijn, elektrische kachels ter beschikking. Nadat de gevels zijn geplaatst worden zo snel mogelijk de radiatoren weer gemonteerd.

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. Om enigszins deze problemen op te vangen, wordt het toilet op de beneden verdieping en de badkamer niet gelijktijdig gemoderniseerd. Op het moment dat de badkamer wordt gemoderniseerd, kunt u gebruik maken van de douche in de terugtrekwoning. Wel willen wij u nadrukkelijk verzoeken om de douche en het toilet in de terugtrekwoning na gebruik droog en schoon achter te laten, zodat ook een ander hier normaal gebruik van kan maken.

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 moet iemand aanwezig zijn om hen binnen te laten. Tenminste een week van tevoren, laat de aannemer u weten wanneer de werkzaamheden worden verricht. Wanneer het voor u niet mogelijk is om thuis te zijn, 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 dagelijks tussen 10.00 uur en 11.00 uur afhalen in de bouwkeet bij de uitvoerder.

U moet de verhuisdozen weer inleveren bij de uitvoerder van Mateboer 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 maatregelen zijn:

- Afdekken looproutes in de woning; 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 naar een ander 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 apparatuur voorzien van een afzuiginstallatie, om zo de stofoverlast te beperken.

Voor de start van uw woning

Wij vragen uw medewerking door voor de start van uw woning de volgende werkzaamheden te verrichten:

- Aan de binnenzijde van de woning over een strook van circa 1,5 meter uw huisraad, raambekleding (gordijnen, vitrage, lamellen of rolgordijnen) en roedes te verwijderen.
- Aan de buitenzijde van de woning over een strook van 2,5 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.
- De ramen en deuren, als dit nodig is, te openen en als het mogelijk is deze pas na droging van het schilderwerk te sluiten.
- Uw telefoonnummer of e-mailadres waarop u bereikbaar bent, wanneer u overdag niet thuis bent, door te geven aan de huurderbegeleider van Mateboer, mevrouw Van Olst.
- 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 tijdens de warme opname in uw woning.

U blijft zelf verantwoordelijk voor uw eigendommen.

Keuzemogelijkheden en kortingen

OFW biedt u veel keuzemogelijkheden. Wij bieden u keuzemogelijkheden zonder meerprijs, met meerprijs en tegen huurverhoging aan. Hieronder leest u wat dit betekent.

Keuzemogelijkheden zonder meerprijs

- Het type en de kleur van uw voordeur kunt u zelf kiezen. Tijdens de bewonersavond presenteren we de kleurkeuzemogelijkheden voor de voordeur. In bijlage 2 vindt u een keuzeformulier met daarop de opties. U kunt dit formulier inleveren tijdens de bewonersavond. U kunt de formulieren uiterlijk inleveren tijdens de keuzebijeenkomsten.
- U kunt de kleur voor de vensterbank (wit, crème of marmer) aangeven op bijlage 2. Tijdens de bewonersavonden kunt u voorbeelden van de verschillende vensterbanken bekijken.
- Bij modernisering van uw badkamer en van uw toilet kunt u, zonder kosten, kiezen uit het standaard tegelassortiment van OFW.
- 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, de badkamer en het toilet kunt u, tijdens de keuzebijeenkomsten, bezichtigen in de woonwinkel van OFW aan De Noord 47- 49 te Dronten.

Keuzemogelijkheden met meerprijs

Tijdens het keuzebijeenkomst 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.

Denkt u eraan dat door het plaatsen van de openslaande deuren de vloer- en wandbekleding vervangen of hersteld moet worden. OFW geeft hiervoor geen tegemoetkoming in de kosten, omdat deze keuze op vrijwillige basis is. Wanneer u kiest voor de dubbele tuindeuren wordt de radiator verplaatst naar de woning scheidende wand. Aan het einde van de huurperiode mogen de tuindeuren gehandhaafd blijven. Hiervoor geeft OFW u geen vergoeding.

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

- De meerprijs wordt door u in één keer betaald.
- De meerprijs kan door u in maximaal 12 maandelijkse termijnen worden betaald. Het minimale bedrag dat maandelijks betaald moet worden is € 50,00. De betalingsregeling kan alleen worden afgesloten voor

meerwerk onder de € 2.400. Al de kosten boven de € 2.400 moeten direct worden betaald

Als u tegen meerprijs extra's heeft gekozen en deze extra's zijn besteld, dan 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. Het moet hierbij wel om een aaneengesloten huurperiode gaan.

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. Tegen een huurverhoging kunt u kiezen voor:

- Het aanbrengen van een dakkapel aan de achterzijde van de woning kan tegen een huurverhoging van € 16,00 per maand of tegen een éénmalige betaling (prijs op aanvraag).
- Het aanbrengen van een groter dakraam kan tegen een huurverhoging van € 10,00 per maand of tegen een éénmalige betaling (prijs op aanvraag).

Als de opties in de huur worden opgenomen, blijft de mogelijkheid voor het verkrijgen van huurtoeslag bestaan. De maximale huurgrens van de huurtoeslag is per 1 januari 2011 € 652,52. Houdt u er echter rekening mee dat over het huurbedrag boven de € 554,76 (aftoppingsgrens van een drie of meerpersoonshuishouden) geen huurtoeslag wordt berekend.

Als u de opties gewoon wilt betalen, dus zonder huurverhoging, wordt hiervoor aan het einde van de huurperiode alleen een vergoeding door OFW verstrekt wanneer de zolder is voorzien van een slaapkamer die voldoet aan de eisen van OFW. De vergoeding komt tot stand op basis van de afschrijvingsregeling. Hier geldt de voorwaarde dat het voor OFW nog wel mogelijk moet zijn een huurverhoging voor de ruimten met opties te vragen. De regels met betrekking tot de huurtoeslag en het dan geldend huurbeleid zijn dan bepalend.

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).

Door uzelf gekochte extra's bij de bouwmarkt worden niet door OFW of de aannemer aangebracht.

Bij het einde van de huur moet de woning 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 uw eigendommen. Ook mag u een extra aangebrachte voorziening overdragen aan de volgende huurder.

In sommige gevallen geeft OFW een vergoeding voor voorzieningen die u zelf heeft betaald. De voorwaarde is dat deze voorziening opgenomen moet kunnen worden in de huur. Meer informatie staat in het ZAV- beleid van OFW.

Tegemoetkoming in de kosten

OFW heeft een standaardregeling voor het vergoeden van raambekleding, zonneschermen en dergelijke in verband met het uitvoeren van groot onderhoud. Deze regeling is opgenomen in bijlage 4.

Het ontwerp voor de woningen is zo dat de kozijnen en gevelelementen dusdanig vervangen worden dat u de meeste raambekleding kunt hergebruiken.

Na de modernisering kan de zonwering worden herplaatst. Het verwijderen en herplaatsen van de aanwezige zonwering dient door u zelf te worden uitgevoerd of geregeld. Buitenzonwering dient aan de 1^e verdiepingvloer te worden gekoppeld en schriftelijk gemeld te worden aan OFW. Als in een enkel geval de zonwering niet teruggeplaatst kan worden, is de afschrijvingsregeling van toepassing.

Als u 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.

Als u alleen gordijnen heeft, is de tegemoetkomingsregeling niet van toepassing. Gordijnen kunnen namelijk doorgaans altijd teruggeplaatst worden.

In bijlage 4 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 en dergelijke 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 uitgekeerd aan de huurder. Ook wordt de tegemoetkoming verrekend met eventueel besteld meerwerk.

De aannemer zorgt bij werkzaamheden buiten de woning zelf voor de stroomvoorziening. Voor de werkzaamheden in de woning haalt hij stroom vanuit uw woning. Het energieverbruik dat hiermee gepaard gaat is, anders dan u misschien verwacht, minimaal. Hiervoor wordt dan ook geen vergoeding betaald.

Noodsituaties

OFW en bouwbedrijf Mateboer 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 mevrouw Van Olst van bouwbedrijf Mateboer.

Mochten zich buiten werktijden technische problemen en/of noodsituaties voordoen, dan kunt u contact opnemen met de wachtdienst van OFW. De wachtdienst is buiten kantooruren uitsluitend bereikbaar voor zeer dringende onderhoudszaken, waarvan herstel niet kan wachten tot de eerstvolgende werkdag. Zie hoofdstuk 4 voor de telefoonnummers.

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.

Bij schades kunt u contact opnemen met Mateboer of melden per e-mail via j.vanolst@mateboer.nl.

OFW en bouwbedrijf Mateboer kunnen alleen meldingen van schade in behandeling nemen, als u deze schriftelijk bij mevrouw Van Olst meldt voor 9.00 uur van de volgende werkdag na constatering van de schade.

Vervolgens wordt de schade opgenomen en hiervan wordt een rapport opgesteld waarvan u een kopie ontvangt.

De schade wordt zorgvuldig en in alle redelijkheid afgehandeld.

Tijdens de opname van uw 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 moet schades (aan bijvoorbeeld meubilair) en gevolgschade (ontstaan door bijvoorbeeld een lekkage) ook melden bij uw inboedelverzekering. Indien nodig stelt uw verzekeringsmaatschappij vervolgens de verzekeringsmaatschappij van Mateboer aansprakelijk.

Als u de melding niet voor 9.00 uur de volgende werkdag schriftelijk aan mevrouw Van Olst van bouwbedrijf Mateboer kenbaar heeft gemaakt, dan kunnen wij tot onze spijt niets meer voor u doen.

Vermissing en diefstal

Als u iets vermist of denkt dat er iets gestolen is, schroom dan niet en meldt dit bij mevrouw Van Olst van Mateboer 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 februari 2012 starten met de werkzaamheden in de wijk. Daarom wordt eerst een bouwplaats door de aannemer ingericht. Vanaf november 2011 wordt met de voorbereidende bouwactiviteiten gestart. Hieronder leest u met welke voorbereidingen u als bewoner te maken krijgt.

1. Bewonersavond

De werkzaamheden aan uw woning zijn ingrijpend van aard. Hierover willen wij u graag uitgebreid informeren. Op dinsdag 1 en woensdag 2 november 2011 is er een bewonersavond in de Voorhof, Akkerhof 3 te Biddinghuizen. **Kijk in de begeleidende brief op welke avond u verwacht wordt.** 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.

2. Keuzebijeenkomsten

Om u te helpen bij uw keuzes voor de keuken, badkamer en het toilet, worden er een aantal keuzebijeenkomsten georganiseerd na de informatieavond.

Hier kunt u de keuzemogelijkheden van de keuken, het sanitair, de wandtegels, de vloertegels en eventuele extra's bekijken. Deze keuzebijeenkomsten vinden plaats op het kantoor van OFW aan de Noord 47- 49.

U bent van harte welkom om uw keuzes 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
Donderdag	10 november 2011	18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur 20.00 tot 21.00 uur
Maandag	14 november- 2011	18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur 20.00 tot 21.00 uur
Dinsdag	15 november 2011	14.00 tot 15.00 uur 15.00 tot 16.00 uur
Maandag	21 november- 2011	18.00 tot 19.00 uur 19.00 tot 20.00 uur 20.00 tot 21.00 uur
Dinsdag	22 november 2011	14.00 tot 15.00 uur 15.00 tot 16.00 uur

Tabel 2: Data voor keuzebijeenkomsten

Als u niet aanwezig kunt zijn op bovenstaande momenten, dan kunt u dit aangeven tijdens de informatieavond bij de heer Kos, woonconsulenten 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 Orsel, samen met mevrouw Van Olst van bouwbedrijf Mateboer een zogenaamde 'warme opname' in uw woning uit. In een aantal gevallen is hierbij ook een woonconsulent, de heer Kos, aanwezig. De warme opnames starten na de keuzebijeenkomsten in november 2011.

Ook voor de warme opnames kunt u via een intekenlijst, tijdens de bewonersavond in de Voorhof, afspraken maken. Natuurlijk kunt u na de bewonersavond ook telefonisch een afspraak maken met de opzichter van OFW (0321-38 55 51).

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;
- Eventueel bespreken van het keuzeformulier voor de badkamer-/keukenmodernisering;
- Bespreken meerwerk en de betaling hiervan.

Wij verzoeken u om privéomstandigheden, 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. 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. Stel 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. Proefwoning

Voorafgaand aan de werkzaamheden aan uw woning worden Lucernehof 73 en 79 uitgevoerd als proefwoning. In januari 2012 bieden wij u de mogelijkheid om deze woning ook aan de binnenkant te bekijken.

5. 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 10 november 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 gelijktijdig 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 rondom uw woning worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn onder voorbehoud en worden nader door bouwbedrijf Mateboer en OFW uitgewerkt. Tevens kan het zijn dat er werkzaamheden vervallen of bijkomen. Hier wordt u dan van op de hoogte gebracht via onze website of een nieuwsbrief.

Werkzaamheden buiten (deels binnen)

1. Ontgraven grondwerk t.b.v. gevelmetselwerk en fundering
2. Steiger plaatsen voor-, achter- en zijgevel
3. Slopen gevelbeplating/metselwerk
4. Isoleren van de woning
5. Vervangen gevelelementen en kozijnen
6. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbanken begane grond

7. Aftimmeren kozijnen en plaatsen vensterbanken
8. Aanbrengen gevelmetselwerk
9. Raamdorpelsteen of lekdorpel aanbrengen
10. Verwijderen dakpannen, dakraam en latten
11. Dak isoleren
12. Aanbrengen dakpannen en vervangen van dakraam
13. Aanbrengen goten en hemelwaterafvoeren
14. Dakbedekking berging vervangen
15. Vervangen gevelbekleding berging
16. Isoleren berging
17. Schilderwerk kozijnen aan de buitenzijde
18. Steigerwerk demonteren
19. Lichtpunt voor- en achtergevel aanbrengen.

Werkzaamheden binnen

1. Verwijderen asbest
2. Schilderen kozijnen aan de binnenzijde
3. Gasleiding vervangen en afpersen
4. Meterkastinrichting aanpassen
5. Rookmelders plaatsen
6. Begane grondvloer isoleren en isolerend kruipluik plaatsen
7. Mechanische ventilatie aanbrengen.

Werkzaamheden binnen (bewonerskeuze)

1. Badkamer modernisering
2. Toilet modernisering
3. Keuken modernisering (indien ouder dan 15 jaar).

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, vindt er een oplevering plaats.

De oplevering van de binnenzijde van de woning vindt plaats na uitvoering van de werkzaamheden. Onze opzichter van OFW en de uitvoerder van Mateboer lopen samen met u alle uitgevoerde werkzaamheden na. Onderdelen die niet naar tevredenheid van OFW zijn uitgevoerd, worden op een lijst gezet. De aannemer moet ervoor zorgen dat deze punten worden verholpen. De aannemer geeft dan aan binnen welke termijn de punten aan de binnenzijde van uw woning worden hersteld. U ontvangt een kopie van de opleverlijst van de 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 Mateboer.

U hoeft hierbij niet aanwezig te zijn. Eventuele opleverpunten die voortkomen uit deze oplevering, moeten binnen de afgesproken termijn worden verholpen door de (onder)aannemer. Na akkoord van OFW wordt het opleveringsformulier van de buitenzijde ondertekend door Mateboer 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.

Als er werkzaamheden in uw woning niet naar tevredenheid zijn uitgevoerd, dan kunt u dit op de volgende wijze aan mevrouw Van Olst van Mateboer kenbaar maken:

- Per e-mail
- Telefonisch
- Per briefje in de brievenbus van 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 moet u altijd toestemming vragen aan OFW.

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. Wel is het zo dat de achterdeur in uw woonkamer na moderniseren meer van de wand wordt geplaatst, zodoende proberen we geluiden te verminderen.

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 een jaar 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 dertien weken.

De bouwstroom loopt door zoals aangegeven in figuur 4.

In november 2011 kunt u de eerste activiteiten in uw wijk waarnemen. Dan begint de aannemer met de voorbereidingen zoals het inrichten van de bouwplaats en het realiseren van de proefwoning. Daarna wordt gestart met de modernisering van de woningen. De werkzaamheden worden globaal uitgevoerd volgens de onderdelen zoals in punt 3.2 staat vermeld.

Globale planning

Bouwbedrijf Mateboer start in februari 2012 met de werkzaamheden aan de woningen. Tijdens de warme opname krijgt u bericht over de definitieve startdatum van de werkzaamheden aan uw woning. Indien de planning moet worden aangepast, brengen wij u tijdig op de hoogte.

Op onze website vermelden wij de actuele informatie over de werkzaamheden en de planning.

Aanvang werkzaamheden

Door middel van brieven wordt u door bouwbedrijf Mateboer geïnformeerd over de start van bepaalde werkzaamheden. Wanneer u of iemand anders in uw woning aanwezig moet zijn om de toegang tot uw woning te verlenen, brengt Mateboer u een week van tevoren op de hoogte. Ook wordt dan aangegeven welke eigendommen u eventueel moet verwijderen, zodat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Dit wordt al aangegeven bij de 'warme opname' (zie paragraaf 3.1).

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 bij de planontwikkeling een bewonerscommissie samengesteld. Eerder was er al een klankbordgroep gevormd. De meeste leden van de bewonerscommissie hebben ook zitting in deze klankbordgroep. De bewonerscommissie is de spreekbuis van en naar de huurders in de wijk.

De bewonerscommissie fungeert als 'de oren en ogen' van de huurders uit de wijk en is ook spreekbuis van en naar de huurders in 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 brochure gepresenteerd worden.

De bewonerscommissie voor dit project bestaat uit de volgende personen:

- De heer Hoogland
Lucernehof 38
0321 - 33 21 10
- De heer Bijl
Lucernehof 48
0321 - 33 16 97
- Familie Verhoeks
Lucernehof 52
06 - 23 97 39 88
- Familie Brouwer
Lucernehof 54
0321 - 33 00 02
- De heer Van der Mark
Lucernehof 57
0321 - 84 92 48
- Mevrouw Gerritsen
Lucernehof 67
0321 - 31 81 72
- De heer Meijer
Lucernehof 140
0321 - 33 29 21
- Mevrouw Knoeff
Lucernehof 152
0321 - 84 90 24

De coördinator van de bewonerscommissie in Biddinghuizen is de mevrouw C. van Loveren wonende aan de Fruithof 1 in Dronten.

Zij is bereikbaar op telefoonnummer 0321 - 33 32 18.

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 Lucernehof.

4.2 Aannemer

De realisatie van de werkzaamheden is in handen van Mateboer Bouw BV uit Kampen.

De contactpersoon van Mateboer is mevrouw Van Olst. Met haar maakt u afspraken over de uit te voeren werkzaamheden in uw woning. Het e-mailadres van mevrouw van Olst is: j.vanolst@mateboer.nl. Zij is telefonisch te bereiken op **06-34848660**.

De uitvoerder van Mateboer is de heer Brands. 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 Brands is gedurende de werkzaamheden telefonisch bereikbaar in de bouwkeet. Dit telefoonnummer is op dit moment nog niet bekend. Wij informeren u hier later over.

4.3 Architect

De architect van het ontwerp is 19 Het Atelier architecten.

4.4 Contactgegevens OFW

Voor technische vragen, voor en tijdens de uitvoering, is **de heer Orsel van de afdeling Projecten** uw aanspreekpunt:

Telefoonnummer: **(0321) 38 55 51**.

E-mailadres: kor@ofw.nl.

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

Telefoonnummer: **(0321) 38 55 24**.

E-mailadres: hko@ofw.nl.

Het storingsnummer (Wachtdienst OFW) is: 0321-31 66 60. Dit nummer kunt u bellen buiten kantooruren voor dringende zaken die niet kunnen wachten totdat het kantoor van OFW weer geopend is.



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



Mateboer Bouw BV
Postbus 99
8260 AB Kampen
Bezoekadres:
Ambachtsstraat 27
T(038) 331 50 20
F(038) 332 02 11
www.mateboer.nl



De architecten van 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



oktober 2011

*De teksten en plattegronden zijn met zorg samengesteld.
Toch kan het voorkomen dat zaken niet volledig zijn of gewijzigd worden.
U kunt daarom geen rechten ontfen aan de inhoud van deze brochure.*