

Informatie boekje



Baston Wonen

In samenwerking met



Groot onderhoud en verduurzaming *Wittenburgstraat 4, Zevenaar*

In dit informatieboekje leest u informatie over het groot onderhoud en het energiezuiniger maken van het appartementencomplex aan de Wittenburgstraat 4



Voorwoord

In opdracht van Baston Wonen start de firma Hagemans half maart 2025, met het groot onderhoud en het energiezuinig maken van het appartementencomplex aan de Wittenburgstraat 4 in Zevenaar. Bij dit onderhoud wordt uw appartement energiezuiniger gemaakt naar een hoger energielabel. We nemen maatregelen om de appartementen en het complex van goede kwaliteit en veilig te maken. Ook voeren we noodzakelijk onderhoud uit. Omdat u in één van deze appartementen woont, ontvangt u dit informatieboekje.

In dit informatieboekje leest u:

- Om welke werkzaamheden het gaat;
- Wanneer we de werkzaamheden aan en in uw woning gaan uitvoeren;
- Wat u van ons mag verwachten;
- Wat wij doen en wat u kunt doen om het project prettig en goed te laten verlopen.

We kijken uit naar een goede uitvoering en een goede samenwerking met u!

Het team van Baston Wonen en Hagemans

Inhoudsopgave

1. Werkzaamheden	4
1.1 Verduurzamingsmaatregelen	4
1.2 Veiligheid	5
1.3 Onderhoud	5
2. Planning	6
2.1 Wanneer starten de werkzaamheden?	6
2.2 Hoe lang duren de werkzaamheden?	6
2.3 Dagplanning	6
3. Geldzaken	6
3.1 Huurverhoging	6
3.2 Onkostenvergoeding	6
4. Wat betekent het onderhoud voor u?	7
4.1 Werkzaamheden terwijl u in de woning woont	7
4.2 Bewonersbegeleiding	8
4.3 Uw medewerking gevraagd	8
4.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen	9
4.5 Schadeafhandeling	9
5. Instemming bewoners	10
5.1 Stap voor stap	10
5.2 Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?	10
5.3 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?	10
5.4 Wanneer treedt het voorstel in werking?	10
6. Vragen en opmerkingen	11
6.1 Team van de firma Hagemans	11
6.2 Team van Baston Wonen	11

1 Werkzaamheden

De firma Hagemans gaat noodzakelijk onderhoud aan uw woning uitvoeren. Hierdoor blijft de woning in goede staat. Daarnaast verhogen we het woongemak en de veiligheid van uw woning. Verder verwachten we met deze werkzaamheden uw energiekosten te verlagen. Dit is ook afhankelijk van uw energieverbruik. De werkzaamheden die we uitvoeren aan de binnen- en buitenzijde van de woning zijn:

Verduurzamingsmaatregelen

- Het vervangen van al het glas in de kunststof kozijnen en kunststofdeuren door HR++ glas.*
- Het isoleren van het dak van binnenuit.*
- Het plaatsen van energiezuinige LED verlichting in algemene ruimtes.*
- Het vervangen van de gaskachels door het plaatsen van een individuele CV ketel. Ook worden er radiatoren inclusief leiding werk aangebracht.*

Veiligheid

- Het uitvoeren van brandveiligheidsmaatregelen in het appartement.

Onderhoud

- Het vervangen van de kunststof kozijnen.
- Het vervangen van de kunststof deuren bij het Frans balkon.
- Het vervangen van de lichtkoepel in de hal.
- Het vernieuwen van het belplateau.
- Het vernieuwen van de intercominstallatie.
- Het vernieuwen van de postkasten.
- Het vervangen en afstellen van de mechanische ventilatie.
- Het schilderen van de buitengevel in een andere kleur.*



* 100% van de bewoners moet akkoord gaan door in te stemmen met deze werkzaamheden. Dit zijn namelijk renovatiewerkzaamheden en die vallen niet onder het gewone (of gebruikelijke) onderhoud. Ook het aanpassen van de kleur van de buitengevel valt hier onder. In hoofdstuk 5 leest u meer over de akkoordverklaringen en het ophalen ervan.

1.1 Verduurzamingsmaatregelen

Woningen worden nu beter geïsoleerd en geventileerd dan in de tijd dat ze gebouwd zijn. Wij gebruiken dit moment van onderhoud om woningen ook aan te passen aan deze eisen en wensen. Daarom staan er naast het onderhoud ook verduurzamingsmaatregelen in dit informatieboekje. Hieronder beschrijven we de verduurzamingsmaatregelen:

Plaatsen HR++ glas

Al het enkel glas in het appartement (buitenzijde) wordt vervangen door HR++ glas. U krijgt nieuwe kunststof kozijnen.



Isoleren van het dak van binnenuit

Bij de bovenwoningen (Wittenburgstraat E en F) komt nieuwe beplating tegen wand en plafond. Deze afwerking komt ongeveer 17 cm naar binnen toe. Dit betekent dat u wat minder ruimte heeft op deze plek.

Vernieuwen algemene verlichting in de algemene ruimte

We vervangen alle verlichting in de algemene ruimtes (in de hal, trappenhuis en berging). Hier plaatsen we energie zuinige LED-verlichting. Dit geeft een iets ander licht en bespaart op het (algemene) energieverbruik.

Ketel centrale verwarming (CV)

Uw appartement wordt nu verwarmd door middel van gaskachels en het warmwater geleverd door middel van een boiler. Deze voorzieningen worden verwijderd. Daarvoor in de plaats komt een combiketel en worden er radiatoren in de woning geplaatst. De cv-ketel komt op de plek waar nu de boiler hangt.

1.2 Veiligheid

Baston Wonen wil in uw appartementencomplex graag de (brand)veiligheid vergroten.



Brandwerende voorzieningen

We willen voorkomen dat een eventuele brand zich minder snel verspreidt door het complex. Daarom brengen we brandwerende voorzieningen aan. Er komt een deurdranger op de voordeur. Ook komt hier een brandwerende strip. Op uw toilet brengen we een brandwerend manchets (een tussenstuk voor het brandwerend afdichten van doorvoeren). aan.

1.3 Onderhoud

Ook voeren we werkzaamheden uit die nodig zijn om uw appartementencomplex in goede staat te houden. De volgende onderhoudswerkzaamheden voeren we uit:

Het vernieuwen van de kunststof kozijnen

Alle kunststof kozijnen worden vervangen door nieuwe kunststof kozijnen.

Het vernieuwen van kunststof deuren

De appartementen op de 1ste verdieping (Wittenburgstraat 4C en 4D) hebben een Frans balkon. Daar worden de kunststof deuren vervangen.

Het vervangen van hang- en sluitwerk

Ook het hang- en sluitwerk van de kunststof kozijnen en kunststof deuren wordt vervangen.

Mechanische ventilatie

Meer en beter isoleren, betekent ook beter ventileren. Om de ventilatie van uw appartement te verbeteren, vervangen we het mechanische ventilatiesysteem.

Buitenschilderwerk (met kleurwijziging)

Wij stellen de volgende kleurwijziging voor de buitengevel voor:





2 Planning

2.1 Wanneer starten de werkzaamheden?

Half maart 2025 start firma Hagemans met de werkzaamheden. Wij verwachten eind mei 2025 klaar te zijn met alle woningen. Dit is onder voorbehoud van 100% akkoord van de bewoners en onvoorziene omstandigheden.

2.2 Hoe lang duren de werkzaamheden in uw appartement?

In een woning zijn we 8-10 werkdagen bezig. Wij houden er altijd rekening mee dat er iets tegen kan zitten. Dit heeft dan invloed op uw planning.

2.3 Dagplanning

U ontvangt uiterlijk 2 weken voor de start een persoonlijke dagplanning. Hierin staat welke werkzaamheden we wanneer bij u komen uitvoeren. Deze planning is voor iedere woning/bewoner anders. We nemen deze planning daarom persoonlijk met u door. Tonneke Jansen, de bewonersbegeleider van Hagemans maakt hiervoor een afspraak met u voordat we gaan starten in uw appartement. Zo bent u helemaal op de hoogte en kunt u zich goed voorbereiden.

3 Geldzaken

3.1 Huurverhoging

Voor het onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen, berekent Baston Wonen u geen huurverhoging.

3.2 Onkostenvergoeding

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunt u in uw appartement blijven wonen. Hierdoor geeft Baston Wonen bewoners geen onkostenvergoeding voor de overlast en ongemakken tijdens de onderhoudswerkzaamheden. In het Sociaal Plan bij renovatie en groot onderhoud staan de rechten en plichten van huurders en Baston Wonen.

Op de website van Baston Wonen leest u meer over het Sociaal Plan bij onderhoudswerkzaamheden: www.baston.nl/ikhuur/sociaalplan/.

Baston Wonen en de firma Hagemans spannen zich in om dit project naar tevredenheid van de bewoners te laten verlopen. Dit doen we door duidelijkheid te bieden met de afspraken in het Sociaal Plan. En ook denken we actief met u mee en leveren we maatwerk wanneer standaardafspraken niet voldoende zijn. We werken samen met en voor de bewoners.

4 Wat betekent het onderhoud voor u?

4.1 Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden die in dit informatieboekje staan, kunnen we in bewoonde staat uitvoeren. Dat betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw appartement kunt blijven wonen. Bent u niet thuis dan ontvangen we graag een sleutel van u. Natuurlijk gaan we hier zorgvuldig mee om.

We realiseren ons dat een onderhoudsproject overlast voor u als bewoner geeft. We beperken de overlast zoveel mogelijk. Ook geven we u afdekfolie als u dat wilt. Zo kunt u zelf uw spullen afdekken. De werktijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 7.30 uur tot 16.15 uur. De werkplek en omgeving worden iedere dag netjes en veilig achtergelaten.

Helaas kunnen we niet alle overlast voorkomen. Dit is de overlast die u kunt ervaren:

- Vakmensen in en om uw woning.
- Geluidsoverlast.
- Stofoverlast. We werken zoveel mogelijk stofarm, door machines te voorzien van stofafzuiging. Toch kunnen we stof en gruis niet helemaal voorkomen.
- Verplaatsen van (een deel van) uw meubels en spullen in het appartement door uzelf.
- Extra werkverkeer door aan- en afvoer van materiaal.
- Steigers rond het complex.
- Overlast voor uw huisdieren. Wanneer u verwacht dat uw huisdier overlast heeft van de werkzaamheden vragen wij u zelf te zorgen voor maatregelen.



4.2 Bewonersbegeleiding



Tonneke Jansen

Tijdens de werkzaamheden is de bewonersbegeleider van de firma Hagemans, Tonneke Jansen, uw contactpersoon. Na het ontvangen van dit informatieboekje maakt Tonneke een afspraak met u om in een huisbezoek de werkzaamheden met u door te nemen. We bespreken ook de manier waarop u akkoord gaat met de werkzaamheden. Zij beantwoordt uw vragen en legt uit waar u rekening mee moet houden. Vindt u het fijn als er een familielid of kennis bij het gesprek aanwezig is? Dan is hij/zij welkom. Vindt u het niet prettig om overdag tijdens de werkzaamheden in uw eigen woning te verblijven? Dan kunt u misschien even bij burens, vrienden of kennissen terecht. Als dit niet lukt, dan zoeken we samen met u naar een oplossing. Ook eventuele zorgen en persoonlijke omstandigheden bespreken we tijdens het huisbezoek, zodat we daar zoveel mogelijk rekening mee kunnen houden.

4.3 Uw medewerking gevraagd

We doen er alles aan om veilig en goed te werken en u hierbij te ondersteunen. Hierbij kunt u ons helpen. We vragen voor een aantal werkzaamheden om uw medewerking.

1. Haal uw spullen in de gang van uw appartement tijdelijk weg, zodat er goed gewerkt kan worden en er niets beschadigd.
2. Maak een gedeelte aan de binnenkant bij de ramen (strook van ongeveer 1 meter) vrij. Dit is de werkruimte bij het vervangen van de kozijnen en het oude glas. Planten en raambekleding zoals vitrage, gordijnen, lamellen haalt u tijdelijk weg. Ook moet de ruimte vrij zijn voor het plaatsen van de radiator. Die komt op de plek van de huidige gaskachel. We plaatsen nieuwe leidingen langs de zijwand in de kamer. Dus een bank en of kast moet u ook verschuiven.
3. Heeft u een huisdier? Plaats uw huisdieren in een andere ruimte als we bezig zijn en let zelf goed op uw huisdieren.
4. Laat vakmensen in uw woning toe op de dagen dat dit nodig is. Deze dagen staan vermeld op de dagplanning die u vooraf van ons krijgt. Bent u (of iemand anders namens u) niet thuis, dan kunt u de sleutel afgeven bij de uitvoerder van de firma Hagemans. Dit is voor uw eigen risico, maar natuurlijk gaan wij zorgvuldig met uw sleutel en spullen om.
5. Om ongelukken en beschadigingen te voorkomen vragen wij u om waardevolle spullen op te bergen.



Tonneke kijkt tijdens het huisbezoek samen met u wat er aan de kant moet om de werkzaamheden uit te voeren.



4.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) is bijvoorbeeld een aftimmering of zonwering die niet door Baston Wonen is aangebracht. Tijdens het huisbezoek neemt Tonneke met u door of er een ZAV aanwezig is en zo ja of deze kan blijven zitten of niet.

Als de ZAV weg moet dan vragen wij u dit op tijd te doen. Als Baston Wonen akkoord was met de ZAV en de situatie niet is veranderd, kunt u deze na de werkzaamheden weer aanbrengen.

4.5 Schadeafhandeling

We proberen schade zoveel mogelijk te voorkomen. Ontstaat er toch schade die is veroorzaakt door de werkzaamheden? Meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder of bewonersbegeleider van de firma Hagemans. U belt of mailt ons om de schade door te geven. Hij/zij legt uw melding schriftelijk vast en beoordeelt of de schade gevolg is van de werkzaamheden. Meldt u de schade later, dan kunnen de partijen deze moeilijker beoordelen. Daarom nemen we uw melding dan niet meer in behandeling. U hoort binnen één week op welke manier de schade wordt opgelost. Meld de schade ook bij uw eigen inboedelverzekeraar. Ook als het duidelijk is dat de aannemer verantwoordelijk is. Uw eigen verzekering vergoedt de schade in veel gevallen. Uw verzekeraar verhaalt de schade eventueel op de aannemer.



5 Instemming bewoners

De werkzaamheden die we willen uitvoeren aan de appartementen bestaan uit onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden. De renovatiewerkzaamheden zijn in hoofdstuk 1 aangeduid met een ✨. Het gaat met name om de verduurzamingsmaatregelen en de kleurwijziging.

Om deze werkzaamheden aan uw appartement en het complex uit te mogen voeren, hebben we uw instemming nodig. Baston Wonen en de firma Hagemans gebruiken hiervoor een instemmingsprocedure, met als doel dat iedereen een stem uitbrengt. Hoe werkt dit?

5.1 Stap voor stap

1. Ontvangst informatieboekje
2. Afspraak huisbezoek, beantwoorden vragen.
3. Invullen akkoordverklaring.
4. Brief doorgang werkzaamheden.

5.2 Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?

Baston Wonen voert werkzaamheden waarvoor geen instemming nodig is vanaf maart 2025 uit. De werkzaamheden waar wel instemming voor nodig is gaan door bij de bewoners die met het renovatievoorstel akkoord zijn gegaan.

Bij de bewoner (s) die niet akkoord zijn gegaan met het renovatievoorstel is Baston Wonen genoodzaakt om een juridische procedure op te starten, om zo de renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Liever praten we met u over een goed plan voor de uitvoering. Geef uw zorgen en behoeftes daarom bij het huisbezoek aan. Zodat we samen de juiste oplossing kunnen vinden.

5.3 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Lees voordat u uw stem uitbrengt, dit informatieboekje goed door. Heeft u vragen of zorgen? Noteer deze en stel ze bij het huisbezoek aan Tonneke. Heeft u begeleiding? Bijvoorbeeld van het wijkteam of van een zorginstelling? Wilt u dan contact opnemen met uw begeleiding en vragen of zij samen met u het voorstel door kunnen nemen. Zo kunt u samen kijken wat er op u afkomt en of u extra hulp nodig heeft. Uw contactpersoon kan voor vragen ook rechtstreeks contact opnemen met ons. Of laat ze aansluiten bij het huisbezoek als dat mogelijk is.

5.4 Wanneer treedt het voorstel in werking?

Het renovatievoorstel (dit informatieboekje) geldt vanaf de datum dat wij u schriftelijk laten weten dat de renovatie doorgaat.

6 Vragen en opmerkingen

Firma Hagemans is de aannemer die de onderhoudswerkzaamheden in opdracht van Baston Wonen gaat voorbereiden en uitvoeren. Omdat onderhoud ingrijpend is zet firma Hagemans een team in met vakmensen op het gebied van techniek, maar zeker ook van communicatie.

6.1 Team van de firma Hagemans

Om u als bewoner te informeren en ondersteunen voor, tijdens en na de werkzaamheden, zetten we een bewonersbegeleider in. Voor dit project is dit Tonneke Jansen. Tonneke maakt voorafgaand aan het project met iedere bewoner afspraken om de werkzaamheden door te nemen en te bespreken. Samen kijken we hoe we met elkaar zo goed mogelijk het project kunnen doorlopen. Bij Tonneke kunt u terecht met al uw vragen en zorgen over het onderhoud. Tijdens de uitvoering is Tonneke bereikbaar voor vragen of onduidelijkheden. Wanneer alle werkzaamheden zijn afgerond, volgt er een oplevering. Tijdens deze oplevering krijgt u ook uitleg over de werking van de apparatuur en de aanpassingen in uw appartement.



Tonneke Jansen
Bewonersbegeleider,
Firma Hagemans

Bereikbaar van maandag
tot en met donderdag van
8.00 uur tot 16.00 uur.

Email: tjansen@hagemans.nl
Telefoon: 06 - 51 09 16 06

6.2 Team van Baston Wonen

De bewonersbegeleider van de firma Hagemans is uw eerste aanspreekpunt. Zij overlegt als dit nodig is met Ramon Lucas, sociaal projectleider van Baston Wonen.

Heeft u andere vragen die geen betrekking hebben op het project? Stuur u dan een email naar: info@baston.nl of belt u dan van maandag tot en met vrijdag tussen 8.00 en 12.30 uur met de klantenservice van Baston Wonen. Zij helpen u graag.



Ramon Lucas
Sociaal projectleider
Baston Wonen

E-mail: ramon.lucas@baston.nl
Telefoon: 0316 - 58 03 58



Richard Piels Uitvoerder, Firma Hagemans

Aanwezig van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 16.00 uur.
De uitvoerder is in het complex aanwezig om de vakmensen en samenwerkingspartners aan te sturen. Hij is verantwoordelijk voor de kwaliteit, planning en veiligheid tijdens de werkzaamheden. Voor technische vragen en opmerkingen kunt u bij hem terecht.





*Aan dit informatieboekje kunt u geen rechten ontlenen.
Veranderingen of onvoorziene omstandigheden kunnen ertoe
leiden dat de informatie wijzigt. Tekeningen en beeldmateriaal
in dit informatieboekje zijn voorbeelden.*

Baston Wonen

Mercurion 20
6903 PZ Zevenaar
Tel. 0316 - 58 03 58

E-mail info@baston.nl
Internet www.baston.nl



Baston Wonen