



**Rijen Zuid,
voorwaarts
mars!
Rijen Zuid,
voorwaarts
mars!**

**RENOVATIE VAN
97 HUURWONINGEN**

Inhoud

1. Uw wijk	7
2. Voorwoord	10
3. Korte terugblik	11
4. De werkzaamheden in het kort	13
5. Stappenplan	14
6. Belangrijke stappen toegelicht	16
7. Huurprijs en vergoedingen	17
8. Renovatie route	18
9. Renovatie van uw woning	18
10. De werkzaamheden	21
11. Wonen tijdens de renovatie	26
12. Schade en klachten	28
13. Liever verhuizen?	28
14. Uw contactpersonen	29
Bijlage I • Informatie rustwoning	32
Bijlage II • Informatie tijdelijke woning	33
Bijlage III • Vragen & antwoorden	34

Colofon

Tekst: Leystromen
Ontwerp en opmaak: deOntwerpers.nl
Fotografie: Florian Fluit, Rijk in Beeld,
Van Wijnen Breda BV, Ruud Verhoosel,
historische foto's dank aan Gert Jansen
en heemkring Molenheide
Leystromen, april 2022

Met dank aan de bewoners van de
werkgroep renovatie en de bewoners-
commissie Rijen Zuid; zij bekeken deze
brochure vooraf op duidelijkheid en
leesbaarheid.

Rijen Zuid,
voorwaarts
mars!

Rijen Zuid, voorwaarts mars!



Avondvierdaagse met
meester Voorbach.



24 officierswoningen



70 soldatenwoningen



3 generaalswoningen

1. Uw wijk

Dit informatieboekje is voor de bewoners van de volgende adressen:

→ Frederikplein 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22

→ Karel Doormanstraat 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75

→ Generaal van Geenstraat 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34

→ Willem-I plein 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12

→ Saksen Weimarstraat 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24

→ Julianastraat 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91

Rijen Zuid, voorwaarts mars! Rijen Zuid, voorwaarts mars!

Rijen Zuid,
voorwaarts
mars!

Luchtfoto de militaire wijk uit 1962.
De woningen zijn in 1952 opgeleverd.
Tijd om te renoveren!

2. Voorwoord

Deze brochure geeft informatie over de renovatie van uw woning. In totaal renoveren we 97 woningen in de militaire wijk in Rijen Zuid. In deze brochure leest u welke voorbereidingen we treffen en wat we precies gaan doen in en om uw woning. Ook leest u wat dat voor u betekent. Denk aan huurprijs en vergoedingen, maar ook aan verwerking van schade en klachten. En natuurlijk leest u wat wij doen om de overlast te verminderen. Denk aan de inzet van rustwoningen en tijdelijke woningen. Tot slot vertellen we u duidelijk wie uw contactpersonen zijn, bij aannemer Van Wijnen Breda BV en bij Leystromen.

We kunnen starten met de renovatie

Minimaal 70% van de bewoners van de renovatiewoningen moet 'ja' zeggen voordat we kunnen starten. Inmiddels heeft 89% van u getekend voor akkoord. Het betekent dat we kunnen starten.

Samenwerking met aannemer Van Wijnen Breda BV

Leystromen heeft aannemer Van Wijnen Breda BV geselecteerd voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Deze aannemer heeft veel ervaring met renovatieprojecten en gaat met veel inzet en plezier aan de slag in uw wijk. Verderop in dit boekje leest u meer over de samenwerking met de aannemer en wie uw contactpersonen zijn.

Samenwerking met u

We zijn blij met een goede samenwerking in uw wijk. In de aanloop naar de renovatie hebben bewoners meegedacht en meegepraat over de plannen. Dat heeft veel opgeleverd. Ook zijn bewoners al volop aan de slag gegaan met het verbeteren van de woonomgeving en het groen in de militaire wijk. Nu begint het werk aan de woningen. We vertrouwen op een voortzetting van onze goede samenwerking.

Leeswijzer: overal waar we in deze brochure spreken over 'de aannemer', bedoelen we Van Wijnen Breda BV.

3. Korte terugblik

Bewonersadvies als wegwijzer

Hierbij geven we u een terugblik op het Bewonersadvies. In juni 2019 maakten we samen met u het 'Bewonersadvies Rijen Zuid, voorwaarts mars!' In het advies vertelde u wat u belangrijk vindt bij het opknappen van de wijk. Het advies is onze wegwijzer bij de werkzaamheden die we gaan uitvoeren in de militaire wijk.

Belangrijke punten in het Bewonersadvies:

Meedenken en meepraten over de plannen

We organiseerden werkgroepen Renovatie en Nieuwbouw. In deze 2 werkgroepen adviseerde u ons over planning, beperken van overlast, indeling van de nieuwe woningen, aanpak van het renovatiewerk en keuzemogelijkheden voor bewoners. De tips en adviezen van de werkgroepen nemen we mee in de uitvoering van het werk. In het najaar van 2020 vormde u met een aantal bewoners een bewonerscommissie; dit is de vertegenwoordiging van alle bewoners. De bewonerscommissie blijft betrokken tijdens de hele wijkvernieuwing.

Ruimte voor ontmoeting in de wijk

Samen met u openden we het inloophuis (of gezelschapshuis), eerst aan het Willem I-plein, later aan de Karel Doormanstraat. Het inloophuis is een ontmoetingsplek voor alle bewoners en blijft ook tijdens de werkzaamheden renovatie, sloop en nieuwbouw een gezamenlijke plek in uw wijk. Want elkaar kennen, draagt bij aan een fijne buurt.

Aanpak van de wijk als geheel

Sinds begin 2022 praten bewoners mee in de werkgroep Openbare ruimte Rijen Zuid van de Gemeente Gilze en Rijen. In de werkgroep bespreekt de gemeente met bewoners over bestrating, speelplekken, groenvoorzieningen, verkeer, drempels en parkeren, stegen/brandgangen en een veilige omgeving. Ook Leystromen praat en denkt mee in deze werkgroep.

Positieve dingen doen

In verschillende groepjes organiseerde u activiteiten voor een fijne woonomgeving. Samen kreeg u veel voor elkaar: de doorgang Saksen-Weimarstraat en Atalanta werd schoongemaakt en er kwamen bloembakken. In het plantsoen aan de Saksen Weimarstraat kwamen vogelhuisjes en een insectenhotel. De vieze kledingcontainer op de hoek van de Julianastraat en de Saksen-Weimarstraat ging weg en daarvoor in de plaats kwamen kleurrijke welkomstoelen. In het voorjaar van 2021 witten bewoners een blinde muur van een sloopwoning aan de Karel Doormanstraat. Zo kon een kunstenaar een toepasselijke gevelschildering maken. Ook waren er activiteiten in en rondom het gezelschapshuis voor de kinderen. Denk aan de halloween optocht, sinterklaas en knutselactiviteiten.

Ondersteuning is nodig

Vanaf het begin vroeg u aandacht voor het welzijn van bewoners. Voor sommige bewoners in de militaire wijk is het leven niet gemakkelijk. Er zijn gezondheidsproblemen en er is ook armoede. Sommige bewoners leven in eenzaamheid. Tijdens de werkzaamheden, en ook daarna, is goede ondersteuning nodig. U helpt elkaar, maar u vraagt ook Leystromen en andere organisaties om steun. We bouwen aan een goede samenwerking met zorg- en andere hulporganisaties en maken praktische afspraken. Samen willen we voorkomen dat zorgelijke situaties erger worden.



Het bewonersadvies.

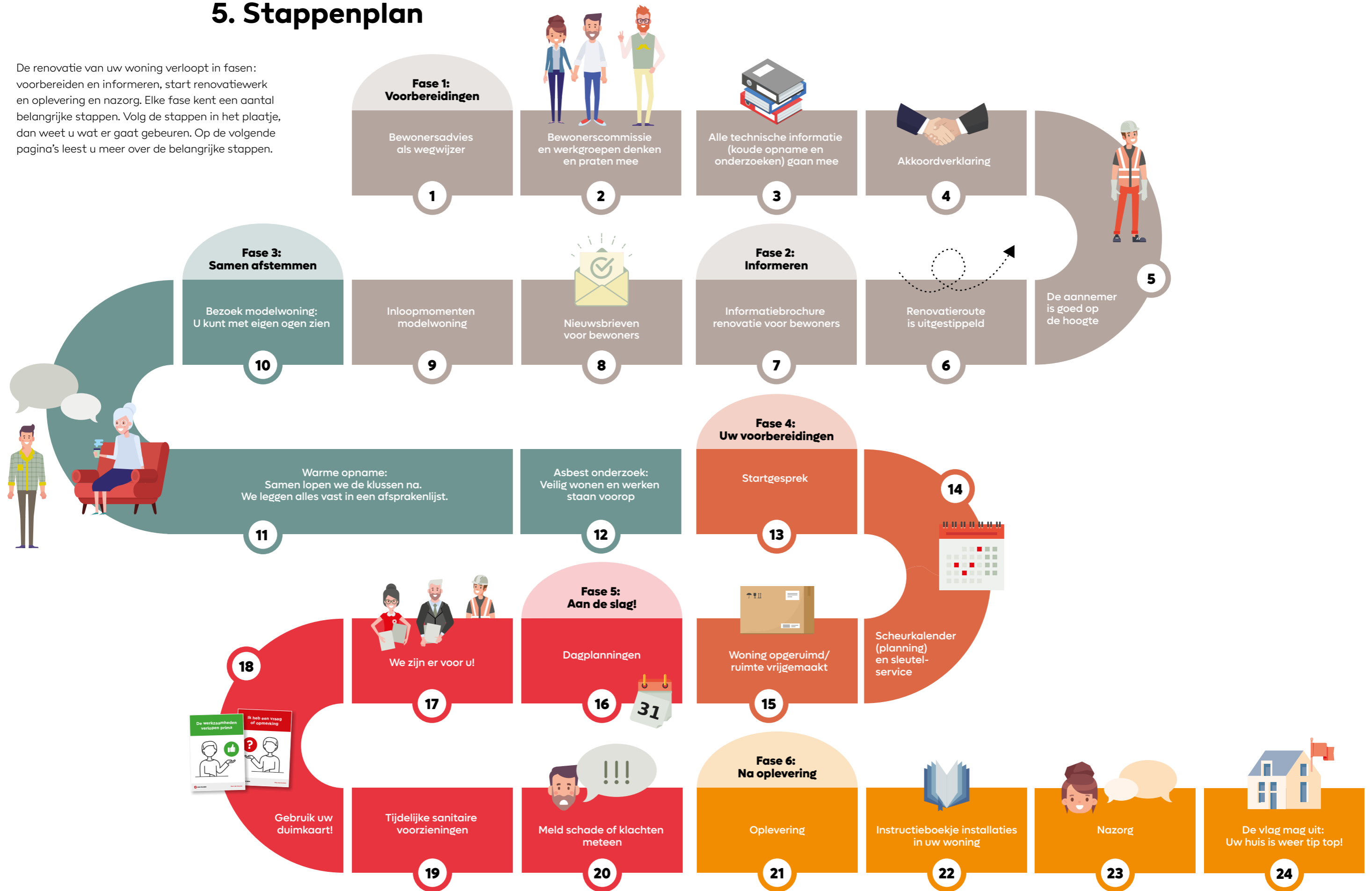


4. De werkzaamheden in het kort

- ✓ *Isolatie dak.*
- ✓ *Isolatie spouwmuren.*
- ✓ *Isolatie vloer woonkamer, wanneer mogelijk.*
- ✓ *Plaatsen nieuwe kunststof kozijnen.*
- ✓ *Plaatsen isolerend HR++ glas met ventilatieroosters.*
- ✓ *Installatie van mechanische ventilatie.*
- ✓ *Vernieuwen van kapotte vensterbanken bij het plaatsen van de nieuwe kozijnen.*
- ✓ *Vervangen van keuken, badkamer en toilet als deze technisch niet meer in orde zijn.*
- ✓ *Mogelijkheid voor 2de toilet.*
- ✓ *Mogelijkheid tot verplaatsing van de badkamer van beneden naar boven (soldatenwoningen) of naar een slaapkamer (officiers- en generaalswoningen).*
- ✓ *Reparatie van gevels, goten, schoorstenen en vervangen van dakpannen.*
- ✓ *Inspectie en zo nodig vervangen van riolering.*
- ✓ *Maatregelen veilig wonen. Denk aan inbraakwerend hang- en sluitwerk, controle en herstel van elektrische, water- en gasinstallaties, vervangen van vlieringtrappen, plaatsen van rookmelders en verlichting in de brandgangen en achterpaden.*

5. Stappenplan

De renovatie van uw woning verloopt in fasen: voorbereiden en informeren, start renovatiewerk en oplevering en nazorg. Elke fase kent een aantal belangrijke stappen. Volg de stappen in het plaatje, dan weet u wat er gaat gebeuren. Op de volgende pagina's leest u meer over de belangrijke stappen.



6. Belangrijke stappen toelicht

Koude opname en onderzoeken

Vorig jaar (april–augustus 2021) is Florian Fluit, samen met een energiedeskundige, bij u op huisbezoek geweest voor een ‘koude opname’. Dit huisbezoek heeft samen met aanvullende onderzoeken belangrijke technische informatie opgeleverd. We weten wat er moet gebeuren om de woningen te brengen naar meer wooncomfort en (minimaal) energielabel B. De technische informatie is vanzelfsprekend belangrijk voor de aannemer die het werk gaat doen.

Modelwoning

Ongeveer 8 weken voor de start van de renovatie richten we een modelwoning in. De modelwoning wordt als 1e gerenoveerd. De aannemer leert van wat hij aantreft en kan de werkzaamheden nog meer op maat inrichten. De modelwoning is gereed ongeveer 4 weken voor de start van de renovatie van alle woningen. U kunt daar zien en ervaren hoe de woning eruitziet na renovatie. Ook kunt u de keuzemogelijkheden bekijken bij eventuele vervanging van keuken, badkamer en/of toilet. In de modelwoning zijn proefmonsters van tegels in diverse kleuren en folders aanwezig. We informeren u tijdig over openingstijden en inloopmiddagen in de modelwoning.

Warme opname

Uiterlijk 5 weken voordat het werk start in uw woning, komen de bewonersbegeleider van de aannemer en de medewerker bewonerszaken van Leystromen bij u op huisbezoek. We noemen dit de ‘warme opname’. Op dat moment kent de bewonersbegeleider van de aannemer de technische informatie uit de eerdere koude opname en onderzoeken. De bewonersbegeleider loopt een ronde door uw woning en maakt een lijst van werkzaamheden. Deze lijst neemt u samen door. Ook stemmen we samen af wat u moet doen aan voorbereiding en wat u eventueel nodig heeft aan hulp en/of tijdelijke voorzieningen.

Besprekpunten bij de warme opname:

- ✓ Doornemen van alle werkzaamheden in uw woning.
- ✓ Check van keuken, badkamer, toilet en bespreken van eventuele vervanging.
- ✓ Informatie over keuzemogelijkheden bij eventuele vervanging van keuken, badkamer en/of toilet. Denk aan kleuren tegels, aanrechtbladen en keukenkasten.
- ✓ Afspraak met de medewerker bewonerszaken van Leystromen over de datum waarop u uw keuzes keuken, badkamer en/of toilet doorgeeft.

- ✓ Informatie over eventueel verwijderen van asbest in uw woning. Asbest wordt weggehaald waar het een risico vormt.
- ✓ Bespreken van uw persoonlijke situatie en eventueel het regelen van hulp bij uw voorbereidingen.
- ✓ Afstemmen over zelf aangebrachte voorzieningen; samen kijken we wat u (tijdelijk) moet weghalen.
- ✓ Afstemmen over het uitruimen van uw zolder.
- ✓ Informatie over wooncomfort tijdens de werkzaamheden (rust- en tijdelijke woning). Als u bijvoorbeeld thuis werkt, bespreken we wat u nodig heeft.

Afsprakenlijst

Tijdens de warme opname legt de bewonersbegeleider van de aannemer alle afspraken digitaal vast. U en de aannemer weten dan precies wat u hebt afgesproken. Zo komen er later geen misverstanden over wat wel of niet gebeurt in uw woning. Liefst ondertekent u de lijst meteen bij de warme opname. Maar ondertekenen binnen 48 uur is ook goed. Uiterlijk 2 weken na de warme opname ontvangt u een papieren versie van deze ondertekende lijst.

Renovatie is maatwerk. De afspraken per woning kunnen anders zijn. Maar voor alle bewoners gelden dezelfde uitgangspunten.

Startgesprek

1 of 2 weken voordat we starten, komen de medewerker bewonerszaken van Leystromen en de aannemer bij u langs voor een startgesprek. Samen neemt u de belangrijke voorbereidende stappen door.

- ✓ Voorbereidingen in uw woning. Denk aan uitruimen of weghalen van spullen.
- ✓ De planning van de werkzaamheden zodat u weet wat u wanneer kunt verwachten. U ontvangt een dagplanning. Zo weet u wat er elke dag gaat gebeuren in uw woning.
- ✓ Wat u nodig heeft om u spullen te beschermen of in te pakken.
- ✓ Welke hulp u eventueel nodig heeft bij het voorbereiden van uw woning.

Onderzoek naar asbest in uw woning

Voordat we starten in uw woning, doet een gespecialiseerd bedrijf onderzoek naar asbest in uw woning. Dit is een standaard onderzoek. Een medewerker van het bedrijf checkt uw woning. Dit duurt ongeveer 20 minuten. Vraag de medewerker gerust om legitimatie voordat u hem binnenlaat.

7. Huurprijs en vergoedingen

Uw woning minimaal naar energielabel B

Uit onderzoek blijkt dat de meeste woningen in Rijen Zuid nu gemiddeld een energielabel D hebben. Met de renovatie verbeteren we de isolatie en ventilatie van uw woning flink. Hierdoor krijgt uw woning minimaal energielabel B. Energiezuinige woningen zijn comfortabele woningen. Goed voor het milieu en voor uw portemonnee. U kunt besparen op uw energiekosten. Hoeveel u precies bespaart, is afhankelijk van uw eigen gedrag en de samenstelling van uw huishouden.

Geen huurverhoging voor isolatiewerk

Leystromen berekent geen huurverhoging voor het aanbrengen van isolatie en ventilatie in uw woning. Dit staat los van de jaarlijkse huurverhoging.

Huurverhoging bij verplaatsen van badkamer en/of plaatsen van extra toilet

Kiest u voor verplaatsen van uw badkamer naar boven (soldatenwoning) of naar een andere kamer (officiers/generaalswoning)? Of kiest u voor een extra toilet in de woning? Dan berekent Leystromen daarvoor een huurverhoging. Zie de tabel op pagina 23 in deze brochure.

U krijgt een ongemakkenvergoeding

Tijdens de renovatie woont u thuis. U heeft wel te maken met ongemak en overlast. Denk aan stof-, gruis- en geluidsoverlast vanwege hak- en breekwerk, werkluik in uw woning en steigers, bouwketen en containers bij uw woning of in de straat. Misschien is uw straat

tijdelijk moeilijker bereikbaar vanwege bouwkransen of het verwijderen van asbest. We doen ons best om u hierover tijdig te informeren en de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

Vanwege deze ongemakken krijgt u van Leystromen een ongemakkenvergoeding. U krijgt de vergoeding over het aantal bij u gewerkte dagen + 7 dagen. Leystromen berekent de vergoeding op basis van uw maandhuur.

U krijgt een vergoeding inrichtingskosten

Na de renovatie ontvangt u een vergoeding/bijdrage voor het (opnieuw) inrichten van uw woning.

Voor de algemene renovatie*	€300,-
(*dak + kozijn + mechanische ventilatie)	
Bij het compleet vervangen van de badkamer	€112,50
Bij het compleet vervangen van de keuken	€112,50
Bij het compleet vervangen van het toilet	€50,-

Als bijvoorbeeld alleen de toilet en keuken worden vervangen, krijgt u alleen voor de toilet en keuken een vergoeding.

Uitbetaling

De ongemakkenvergoeding en de vergoeding inrichtingskosten krijgt u gestort op uw rekening. Dit doen we binnen 4 weken na afronding van de renovatie van uw woning.

Rekenvoorbeeld ongemakkenvergoeding:

Huurder mevrouw P. betaalt een maandhuur van €490,-. De renovatie van haar woning duurt in totaal 21 kalenderdagen. Mevrouw P. krijgt een vergoeding van €541,-. De rekensom is: maandhuur €490 delen door 30 (dagen) = €16,33. Dit is de vergoeding per gewerkte dag. Totaal aantal gewerkte dagen = 21 kalenderdagen renovatie + 7. Totale ongemakkenvergoeding = 28 x €16,33 = €457,23.

Als de renovatie 28 dagen duurt, krijgt mevrouw P. een vergoeding van €571,55. (28 + 7 = 35 dagen. 35 x €16,33 = €571,55)

Rekenvoorbeeld inrichtingskosten:

Bij huurder meneer M. wordt de renovatie uitgevoerd. Ook worden de badkamer en keuken vervangen. Meneer M. heeft recht op een vergoeding van €525,-. Dit bedrag is als volgt berekend: €112,50 voor het compleet vervangen van de badkamer; €112,50 voor het compleet vervangen van de keuken; €300,- voor de binnenrenovatie.

Rekenvoorbeeld ongemakkenvergoeding en inrichtingskosten:

Bij huurder mevrouw T. worden de keuken, badkamer en toilet compleet vervangen en de renovatie uitgevoerd. Mevrouw T. heeft recht op een vergoeding van €575,- voor inrichtingskosten. De renovatie van haar woning duurt in totaal 28 dagen. Mevrouw T. betaalt een maandhuur van €490,-. Zij heeft recht op een ongemakkenvergoeding van €571,55. In totaal ontvangt mevrouw T. een bedrag van €1.146,55.

8. Renovatie route

Werken per woonblok

Vanaf de start van de renovatie van de 97 woningen werken we per straat en/of woonblok. In de volgorde van werken houden we zo goed mogelijk rekening met bereikbaarheid van alle woningen in de wijk, veilige rijroutes en ruimte voor het plaatsen van bouwmaterialen.

Volgorde van renovatie per woonblok:

De volgorde is uitgetekend en met kleuren per blok aangegeven op de pagina hiernaast.

3 tot 4 weken werk per woning

Vanaf de start is de aannemer 3 tot 4 weken aan het werk in uw woning. Dat is afhankelijk van wat er in uw woning moet gebeuren. Om het werk voor u overzichtelijk te maken, gebruikt de aannemer een scheurkalender. Zo weet u wat er wanneer gaat gebeuren.

Scheurkalender

Als de aannemer het werk start in uw woning, dan ontvangt u een persoonlijke scheurkalender. Hierin staat per dag aangegeven wat er gedaan wordt en hoe veel last u daarvan kunt hebben. Denk aan werkluï in uw huis, maar ook stofvorming, geluid of tocht. In de scheurkalender leest u ook welke voorbereidingen u moet treffen. Zo verloopt de renovatie zo soepel mogelijk.

Startdatum in een afzonderlijke brief

De route van de renovatie staat vast. Dat wil zeggen, we weten in welke volgorde het werk wordt aangepakt. De startdatum voor de eerste te renoveren woningen staat nog niet vast. U ontvangt de actuele planning in een afzonderlijke brief.

9. Renovatie van uw woning

Grondige aanpak

Uw woning is constructief goed, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Denk aan onvoldoende isolatie, tocht- en vochtproblemen en vaak een verouderde keuken, badkamer of toilet. Met de renovatie pakken we de woningen grondig aan (renovatiebesluit Leystromen, juni 2020). Zo komen we tot comfortabele, energiezuinige en betaalbare woningen die weer jarenlang meekunnen.

Combinatie van werkzaamheden

Uw woning krijgt dak-, muur- en waar mogelijk vloerisolatie. Ook vervangen we de kozijnen en het glas en installeren we mechanische ventilatie. Zo krijgt uw woning een nieuw en comfortabel 'jasje' dat samen met de mechanische ventilatie zorgt voor een gezond leefklimaat.

We lopen de woning van boven tot onder na. Denk aan dakpannen, leidingen, rioleringen en eventuele vochtproblemen met een bouwkundige oorzaak. In overleg met u, en op basis van de technische staat en ouderdom vervangen we de keuken, badkamer

en toilet. In overleg met u verbeteren we ook uw wooncomfort. Denk aan een 2e toilet (bijbetaling), de badkamer naar boven (bijbetaling) of aanleg van een CV-installatie waar die nog niet aanwezig is.

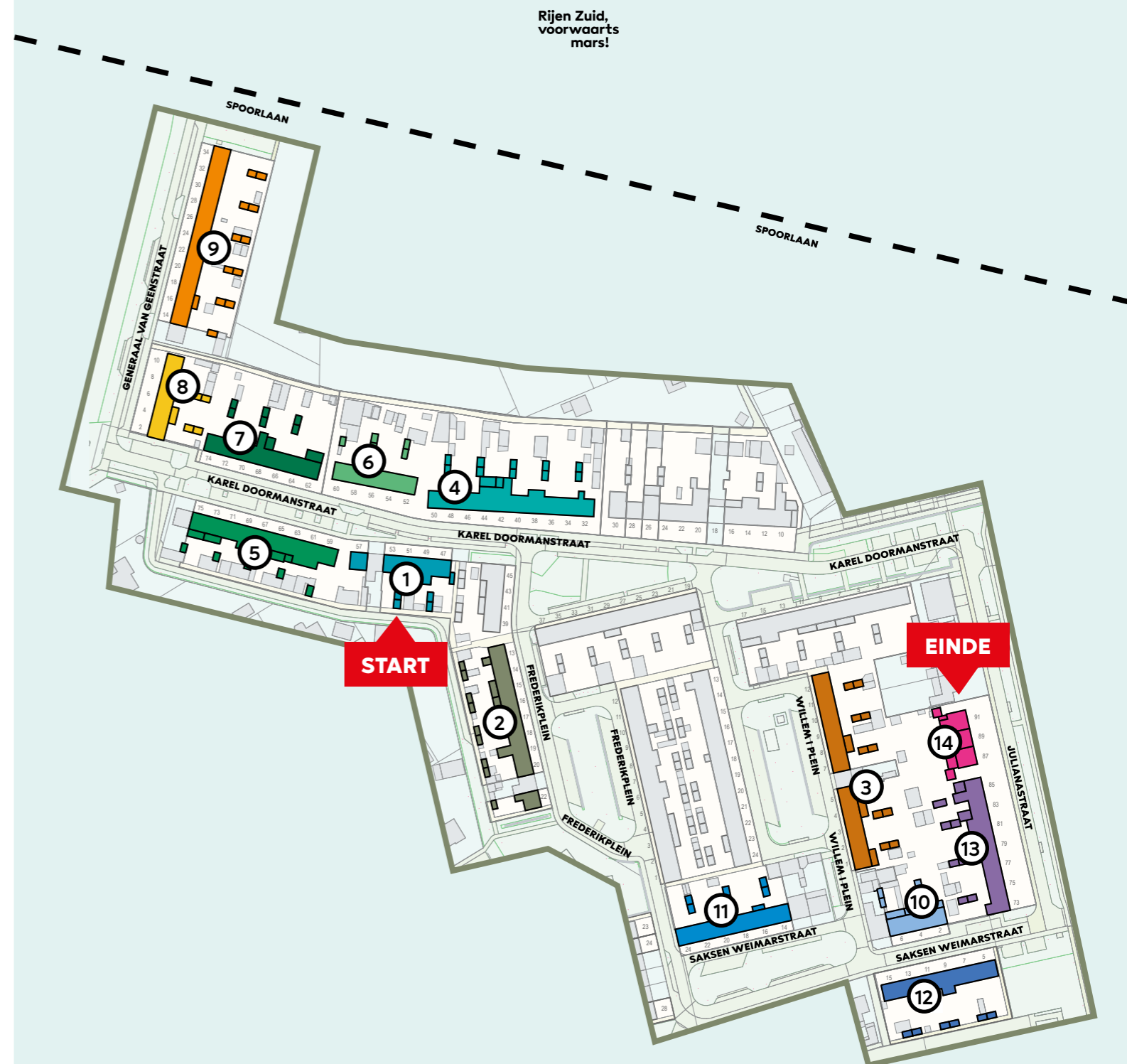
Beter energielabel

Dankzij de isolatie krijgt uw woning een beter energielabel. We streven naar minimaal energielabel B. U woont dan energiezuiniger en dat heeft voordelen:

- ✓ Door de isolatie heeft u meer wooncomfort.
- ✓ De isolatie en vernieuwde ventilatie van uw woning verkleinen de kans op problemen met vocht. Dus gezonder voor u als huurder.
- ✓ Minder stoken, is goed voor het milieu.
- ✓ Samen maken we een prettig leefbare en duurzame woonwijk.

Fijn en comfortabel wonen

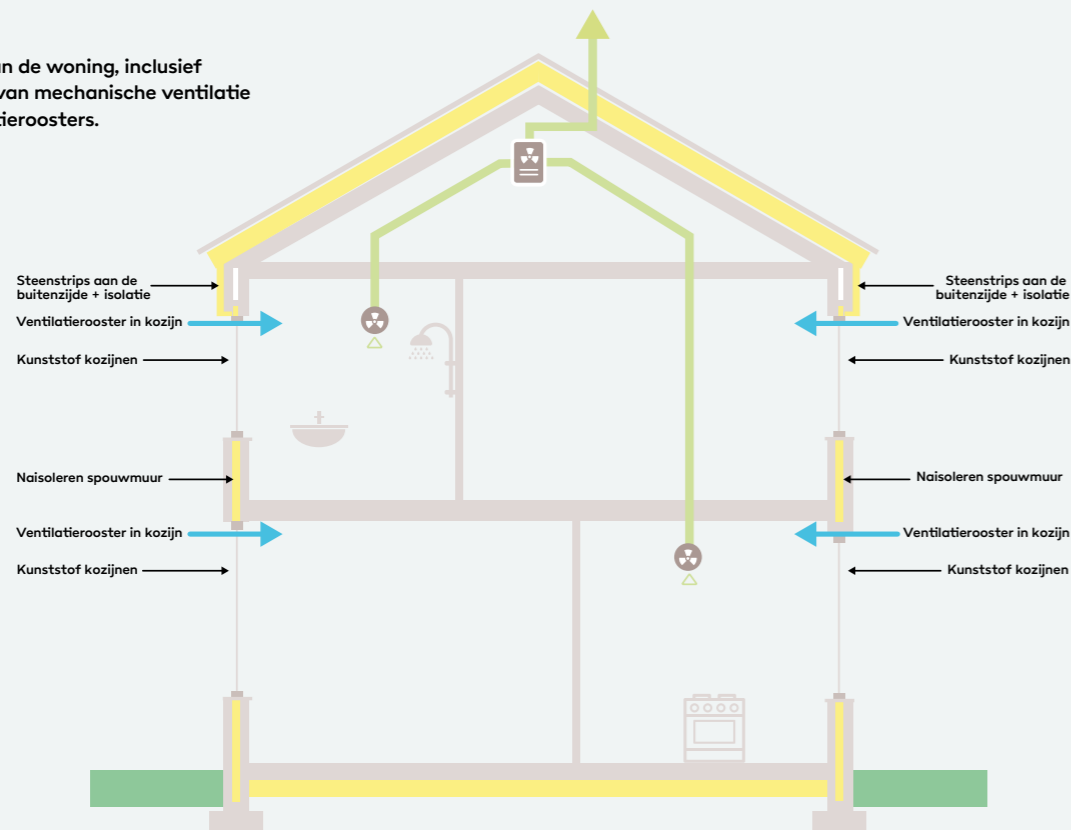
Eenmaal gerenoveerd, is het aanzien van uw woning (en uw straat) weer mooier. Uw woning kan er weer voor jaren tegen en uw wooncomfort is verbeterd.



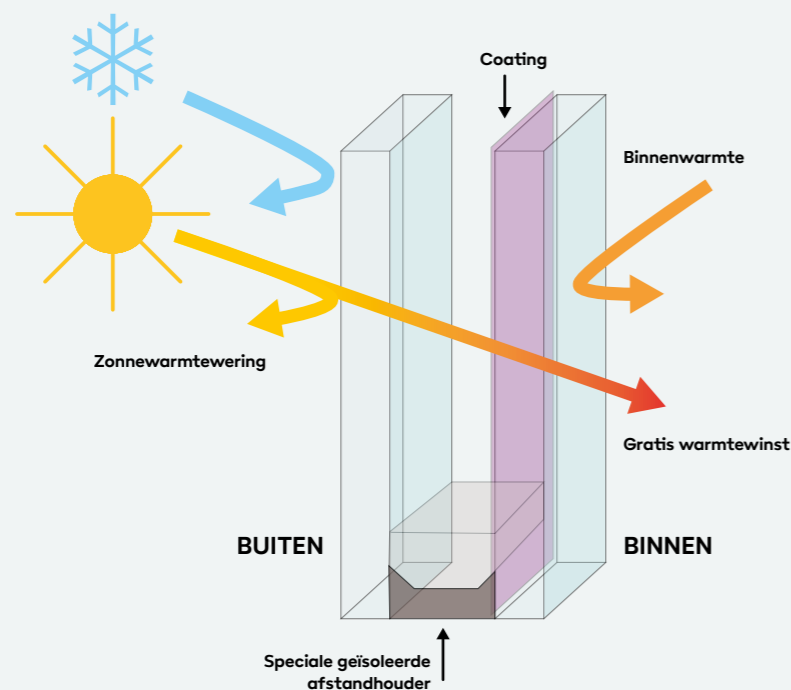
Volgorde van renovatie per woonblok:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| ① KAREL DOORMANSTRAAT 47/57 ONEVEN | ⑧ GENERAAL VAN GEENSTRAAT 2 T/M 10 |
| ② FREDERIKPLEIN 13 T/M 22 | ⑨ GENERAAL VAN GEENSTRAAT 12 T/M 34 |
| ③ WILLEM I PLEIN 1 T/M 12 | ⑩ SAKSEN WEIMARSTRAAT 2 T/M 8 EVEN |
| ④ KAREL DOORMANSTRAAT 32 T/M 50 EVEN | ⑪ SAKSEN WEIMARSTRAAT 10 T/M 24 EVEN |
| ⑤ KAREL DOORMANSTRAAT 59/77 ONEVEN | ⑫ SAKSEN WEIMARSTRAAT 5 T/M 15 ONEVEN |
| ⑥ KAREL DOORMANSTRAAT 52 T/M 60 EVEN | ⑬ JULIANAstraat 73 T/M 85 ONEVEN |
| ⑦ KAREL DOORMANSTRAAT 62 T/M 74 | ⑭ JULIANAstraat 87 T/M 91 ONEVEN |

Isoleren van de woning, inclusief plaatsing van mechanische ventilatie en ventilatieroosters.



HR++ glas is dubbel glas met een coating en isolerend gas tussen de platen. Hierdoor isoleert het heel goed. U bespaart op energiekosten.



10. De werkzaamheden

Isolatie dak

Bij de officiers- en soldatenwoningen brengen we aan de buitenzijde isolatie aan, over het bestaande dakbeschot. We plaatsen nieuwe geïsoleerde dakplaten die glad zijn afgewerkt. De generaalswoningen (Julianastraat 87, 89, 91) worden van binnenuit geïsoleerd. De dakisolatie houdt kou en warmte van buiten tegen. In de winter zal het op zolder minder koud zijn en in de zomer minder warm.

Isolatie spouwmuur

Niet geïsoleerde spouwmuur spuiten we vol met isolatiemateriaal. Als isolatiemateriaal gebruiken we duurzame inblaaswol. Deze wordt van buitenaf onder hoge druk in de gevel gespoten.

Misschien is uw spouwmuur al geïsoleerd. Dan checken we of dit voldoende is. Zo nodig vullen we bij. Dat navullen gebeurt niet met duurzame inblaaswol, maar met Knauf HR Supafil minerale wol (lijkt op scheerschuim).

Isolatie (houten) vloer woonkamer

Alleen wanneer u beschikt over een houten vloer is isolatie mogelijk. De ruimte onder de houten vloer van de woonkamer voorzien we van vloerisolatie. Hiervoor dient de kruipruimte wel geschikt te zijn (voldoende vrije hoogte). In overleg met u bereiden we dit werk voor.

Plaatsen van nieuwe kunststof kozijnen

In alle woningen vervangen we de aluminium kozijn door kunststof kozijn met draaikiepramen. Belangrijke punten daarbij:

- ✓ Het oorspronkelijke houten kozijn blijft zitten omdat dit een dragende functie heeft. Als het houten kozijn rot is, repareert de aannemer dit. Het kozijn wordt afgedekt met een strook onderhoudsarm materiaal zodat het beschermd is.
- ✓ Het kozijn van de keuken, inclusief eventueel aanwezig zijraam, en het kozijn van de achterdeur worden vervangen door een kunststof kozijn.
- ✓ De bestaande houten kozijnen van voordeur en toilet worden geschilderd.
- ✓ Bij het vervangen van de kozijnen worden de kapotte vensterbanken vervangen.
- ✓ De bestaande gemetselde raamdorpels blijven gehandhaafd; deze worden wel gereinigd en het voegwerk wordt vervangen.

- ✓ Aan de voorkant van de woning (benedenverdieping) komt er vast glas in het kozijn en aan de achterkant van de woning een draaikiepraam. Op de bovenverdieping komen ook draaikiepramen. Deze kunnen open in 2 standen. Bij stand 1 (kierstand) kunt u de gordijnen/raambekleding gewoon sluiten.
- ✓ Zo nodig haalt u rolluiken/zonwering tijdelijk weg. Lukt dat niet, dan helpt de aannemer.

Plaatsen van isolerend HR++ glas met ventilatieroosters

Het nieuwe glas geeft minder warmteverlies dan het oude dubbel glas en bespaart energiekosten. HR++ glas heeft een hoge warmte-isolatie. Daardoor ontstaat extra isolatie.

Ventilatieroosters

Ventilatie in een goed geïsoleerde woning is noodzakelijk. Daarom plaatsen we ventilatieroosters in de ramen. De ventilatieroosters zijn zelfregulend en voorkomen vocht- en schimmelproblemen. Wij adviseren om de roosters open te laten. Hierdoor werkt het ventilatiesysteem optimaal.

Voorzichtig! HR++ glas kan breken

Dat gebeurt bij temperatuurverschillen van meer dan 30°C in het glas. Dit noemen we een 'thermische breuk'. Zorg dat u een thermische breuk voorkomt.

- ✗ Hang jaloezieën, lamellen of overgordijnen niet direct tegen het glas.
- ✗ Gebruik geen plakfolie op het glas.
- ✗ Beschilder het glas niet.
- ✗ Plaats geen grote voorwerpen dicht tegen het glas.
- ✗ Veroorzaak geen grote temperatuurverschillen in/op het glas. Zet bijvoorbeeld geen koude waterstraal op een raam dat warm is van de zon.





Installatie van mechanische ventilatie

Een mechanisch ventilatiesysteem bewaakt de luchtkwaliteit in uw woning. Als de luchtkwaliteit even niet in orde is, gaat de ventilatie aan. De ventilatie stopt als de luchtkwaliteit weer prima is. Mechanische ventilatie is nodig in goed geïsoleerde woningen.

Op zolder wordt er een energiezuinige CO2 gestuurde mechanische ventilatiebox geplaatst. CO2-gestuurd wil zeggen: de mechanische ventilatie gaat aan als er te veel CO2 ofwel koolstofdioxide in de woning is. Het ventilatiesysteem zorgt voor afvoer van te veel koolstofdioxide en andere schadelijke stoffen. Ook voert het systeem geuren en vocht af, door de ingebouwde vochtsensor in de mechanische ventilatiebox. Schimmelvorming krijgt minder kans. En klachten als gevolg van allergieën worden voorkomen.

De mechanische ventilatie werkt met ontluchtingskanalen in de badkamer, toilet en keuken. Deze zijn zorgvuldig in kaart gebracht voor elke woning. In aansluiting op de kanalen worden kleine ventilatieroosters geplaatst in de gevel van elke woning.

Plaatsing op zolder

Uw ventilatiebox wordt op zolder geplaatst. Het apparaat heeft vochtsensoren die verbonden zijn met badkamer, keuken en woonkamer. In uw woonkamer komt een sensorkastje te hangen. Via dit sensorkastje kunt u de ventilatiebox handmatig harder of zachter zetten.

Aanvullend wordt in de keuken een 3-standen-schakelaar geïnstalleerd die automatisch de ventilatie regelt op basis van het vochtgehalte.

Ventilatie kruipruimte en kelderkast

Als het nodig is, verbeteren we de ventilatie van de kruipruimte en/of kelderkast; daarvoor plaatsen we roosters in de gevel.

Vervangen van keuken, badkamer en toilet

Tijdens de huisbezoeken hebben we de staat van uw keuken, toilet en badkamer beoordeeld. We vervangen keukens en sanitair als deze technisch niet meer in orde zijn. En in principe vervangen we alle keukens en sanitair ouder dan 15 jaar. Misschien wilt u niet dat uw keuken, badkamer of toilet vervangen wordt. Dan bespreken we dat samen met u. Alles moet wel technisch in orde en veilig zijn. Dat checken we samen.

Keuken

Bij vervanging van de keuken plaatsen we een nieuw keukenblok. We vervangen het wandtegelwerk, stucwerk van wanden boven het tegelwerk, doen de nodige aanpassing van elektra-, water- en gasinstallaties en plaatsen de nieuwe standaard keuken die bestaat uit 3 onder- en 3 bovenkasten. Een eventueel aanwezige wandmengkraan vervangen we door een bladmengkraan. Mogelijk wilt u een keuken met extra kasten of een hoekkeuken; dat is dat mogelijk. Tijdens de 'warme opname' bespreekt de medewerker bewonerszaken van Leystromen deze mogelijkheden met u. Bij uitbreiding van de keuken betaalt u de extra kosten hiervan direct aan Leystromen.

We verrekenen deze kosten met de vergoedingen (ongemakken en inrichtingskostenvergoeding). Hieronder leest u de verschillende mogelijkheden voor de keuken.

- U beschikt over een standaard keuken van Leystromen. Dan ontvangt u een standaard keuken die bestaat uit 3 onder- en 3 bovenkasten.
- U beschikt over een standaard keuken van Leystromen met uitbreiding (bijvoorbeeld 4 boven- en 4 onderkasten). Dan ontvangt u een standaard keuken die bestaat uit 3 onder- en 3 bovenkasten.
- U of de vorige huurder heeft zelf een keuken aangebracht in de woning. Bij vervanging ontvangt u een standaard keuken van Leystromen met 3 onder- en 3 bovenkasten.

Bestaande badkamer en toilet

Bij vervanging van bestaande badkamer en/of de toiletruimte, brengen we nieuw tegelwerk en sanitair aan (evt. toiletspot, wastafel, douchekop, kranen enzovoort). De aanwezige stopcontacten vervangen we. Het nieuwe wandtegelwerk in de badkamer komt tot aan het plafond. Het plafond leveren we gesausd op met schimmelwerende verf. Op de vloer brengen we nieuwe vloertegels aan, aflopend naar de douchehoek zodat het water naar het putje stroomt.

In de badkamerdeur maken we een ventilatierooster om te zorgen voor een goede luchtstroom. De radiator in de badkamer vernieuwen we alleen indien nodig. Het nieuwe tegelwerk in het toilet komt tot 1,2 meter vanaf de vloer. Het plafond en de muur in het toilet leveren we gesausd op.

Badkamer vergroten

U heeft de mogelijkheid om de badkamer te vergroten. U kunt uw badkamer naar boven verplaatsen (soldatenwoning) of naar een andere kamer (officiers-/generaalswoning). Daarnaast heeft u de mogelijkheid van een 2de toilet, in de badkamer. De medewerker bewonerszaken van Leystromen bespreekt deze mogelijkheden met u tijdens de 'warme opname'. Kiest u voor 1 of meer van de mogelijkheden, dan berekent Leystromen daarvoor een huurverhoging. Zie tabel 1 (Badkamer vergroten).

Keuzemogelijkheden en modelwoning

Bij vervanging van uw keuken, badkamer en toiletruimte kunt u kiezen wat u mooi vindt. In de modelwoning aan de Karel Doormanstraat 58 ziet u welke keuzes er zijn voor het tegelwerk, keukenkastjes, frontjes, handgrepen, keukenblad enzovoort. Bij de badkamer en toiletruimte kunt u kiezen uit verschillende kleuren tegels voor wanden en vloerafwerking. Het basispakket keuzemogelijkheden is gratis.

Tabel 1. Badkamer vergroten.

Onderdeel	Aantal WWS punten	Huurcorrectie per maand
2de toilet	3	€ 10,92
Extra wastafel	1	€ 3,64
Extra m ² badkamer:		
	2	€ 7,28
	3	€ 10,92
	4	€ 14,56

Beschermen van vogels en vleermuizen

In de spouwmuur en onder het dak van uw woning kunnen vleermuizen of gierzwaluwen wonen. Deze dieren zijn beschermd. Voordat we isoleren, onderzoeken we of er vogels of vleermuizen in de spouw leven. We zorgen ervoor dat ze niet meer in de spouw kunnen komen. Dat is verplicht volgens de Wet op de natuurbescherming. Een ecoloog controleert of we passende maatregelen hebben genomen. Aansluitend bepaalt hij waar we nestkasten moeten plaatsen. Ook dit is verplicht volgens de Wet op de natuurbescherming.



leert of we passende maatregelen hebben genomen. Aansluitend bepaalt hij waar we nestkasten moeten plaatsen. Ook dit is verplicht volgens de Wet op de natuurbescherming.

Tegen bijbetaling zijn ook andere keuzes mogelijk. Uw keuzes geeft u door aan Leystromen. Tijdens de 'warme opname' maakt u daarover afspraken.

Reparatie gevels, goten, schoorstenen en vervangen van dakpannen

Het voegwerk van de gevels wordt uitgekapt en het metselwerk waar nodig hersteld. Eventuele vervuiling in de spouw wordt verwijderd. Loze kasten, oude geveldoorvoeren of bevestigingsmiddelen die geen functie meer hebben, worden dichtgemetseld. Vervolgens worden de gevels gereinigd en voorzien van nieuw voegwerk, nadat de spouw is geïsoleerd. Het stucwerk rondom de voordeur wordt gereinigd en zo nodig hersteld.

Alle goten vervangen we door zinken goten. We repareren de schoorstenen. Bij een aantal woningen is de schoorsteen al eerder vervangen. Per woning vervangen we de dakpannen. Daarbij behouden we de karakteristieke rode kleur voor de soldatenwoningen en de kleur blauw voor de officierswoningen.

Riolering

De riolering bij alle woningen wordt geïnspecteerd en gereinigd. Dit is de riolering in de woning en op uw perceel/in uw tuin. Zo nodig worden delen vervangen. De binnenriolering bestaat uit de grondleiding, standleiding, beluchtungsleiding en de aansluitleidingen van de badkamer, toilet, keuken en C.V. combi-ketel. Als de grondleiding en/of standleiding vervangen moet

worden, dan moet in de toiletruimte de vloer en/of een aanwezige leidingkooft gesloopt worden. Als de riolering onder de woning vervangen moet worden, dan moet het keukenblok worden gedemonteerd. Ook als uw keuken niet vervangen wordt. Na het werk wordt de keuken dan weer teruggeplaatst.

Asbest

In een aantal woningen is asbest verwerkt (zowel bouwkundig als het zogenaamde bewoners asbest). Iedere woning wordt goed onderzocht op asbest. Dit doen we voordat het werk start. Als asbest wordt aangetroffen, bespreken we met u welke sanering nodig is en wat kan blijven zitten. Ons doel is een veilige woon- en werksituatie voor de langere termijn.

Veilige woning en woonomgeving

We investeren in veilig wonen. Daarbij kunt u het volgende verwachten:

- ✓ Plaatsen van nieuw hang- en sluitwerk met politiekeurmerk bij alle nieuwe buitenramen.
- ✓ Controleren en zo nodig vervangen van de belinstallatie (deurbel).
- ✓ Vervangen van aanwezige vlieringstrappen als deze onveilig en/of van slechte kwaliteit zijn.
- ✓ Plaatsen van rookmelders (3 in totaal) in elke woning. Het zijn onbedrade melders die zijn voorzien van een batterij die niet verwijderd kan worden. De batterij gaat zeer lang mee; u hoeft deze niet zelf te vervangen. Leystromen zorgt voor het onderhoud en/of tijdig vervangen van de rookmelders.
- ✓ Controleren en zo nodig herstellen van de riolering in/om uw woning, de elektrische, water- en gasinstallaties. De gasleidingen van de woningen worden afgeperst, geïnspecteerd en indien nodig vervangen of gerepareerd.
- ✓ Nakijken van de groepenkast, inclusief vervanging of uitbreiding als dat technisch noodzakelijk is.
- ✓ Aanbrengen van materiaal bij woningscheidingen waar via een opening eventueel overslag van brand kan plaatsvinden naar de burens. Deze opening wordt dichtgemetseld. Daarnaast brengen we brandwerend materiaal aan op de dakplaten. Met deze maatregelen verhogen we de brandveiligheid van de woningen.
- ✓ Plaatsen van armatuur met LED lamp met zonnecel en accu in de brandgang of het achterpad bij de woning (1 stuks per woning).

Zelf aangebrachte voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die u zelf heeft geplaatst. Bijvoorbeeld betimmeringen, andere afwerkingen, een serre of zonwering. Leystromen doet geen onderhoudswerk aan zelf aangebrachte voorzieningen. Ook verbeteren we deze niet. Met andere woorden: een zelf geplaatste serre of uitbouw isoleren we niet. Door Leystromen overgenomen zelf aangebrachte voorzieningen nemen we mee in de renovatie. Misschien zijn er zelf aangebrachte voorzieningen in uw woning die maken dat het renovatiewerk niet kan worden gedaan. U moet deze dan (tijdelijk) verwijderen. Tijdens de 'warme opname', uiterlijk 5 weken voordat de renovatie van uw woning begint, bespreken we samen met u wat er eventueel moet gebeuren met zelf aangebrachte voorzieningen.

WMO-voorzieningen

Heeft u in uw woning WMO (Wet Maatschappelijke ondersteuning) voorzieningen? Tijdens de renovatie haalt de aannemer deze weg en plaatst ze terug als de werkzaamheden klaar zijn. Als het niet mogelijk is om de voorzieningen weg te halen, zorgt de aannemer ervoor dat de voorzieningen goed en afdoende zijn afgedekt.

Overige punten

- ✓ Waar nodig vervangen of repareren we de voordeuren.
- ✓ Boven de kozijnen op de verdieping, tot aan de dakgoot, plaatsen we een geïsoleerd paneel. Dit paneel heeft een metselwerkuitstraling.
- ✓ We plaatsen een geïsoleerd vloerluis achter de voordeur.
- ✓ In de berging schilderen we de deur en het raamkozijn aan de binnen- en buitenzijde.
- ✓ Bij vervanging van de keuken en/of badkamer wordt de C.V.-ketel tijdelijk afgesloten. Het kan voorkomen dat u even geen warm water heeft. We zorgen ervoor dat u een werkende C.V.-ketel heeft buiten de werktijden van de aannemer. Als u tijdelijk geen warm water heeft in uw woning, dan kunt u terecht in een rustwoning en/of in de douche-unit in uw straat.



11. Wonen tijdens de renovatie

3 tot 4 weken werk in uw woning

Het renovatiewerk in en om uw woning neemt maximaal 4 weken in beslag.

Thuisblijven, is niet nodig

U hoeft niet thuis te blijven voor het renovatiewerk in uw woning. De aannemer werkt met een veilige sleutel-service. Bij de 'warme opname' ontvangt u daarover meer informatie en maakt u afspraken. Uw sleutel is in goede handen. Natuurlijk bent u niet verplicht om uw sleutel af te geven. U blijft dan zelf aanwezig in uw woning. Of u zorgt dat er iemand namens u in de woning aanwezig is.

Als u gebruikmaakt van de sleutelservice, hoort u tijdig van de aannemer op welke momenten u wel even thuis moet zijn.

Wat u kunt verwachten van de aannemer:

- ✓ Staat klaar om uw vragen te beantwoorden en gedraagt zich als gast in uw woning;
- ✓ Zorgt ervoor dat de uitvoerder alle dagen op het werk aanwezig en aanspreekbaar is;
- ✓ Zorgt voor een spreekuur voor bewoners op vaste momenten;
- ✓ Stelt extra afdek materiaal en dozen beschikbaar;
- ✓ Geeft minimaal 2 weken van tevoren aan wanneer de werkzaamheden in en rond uw woning beginnen;
- ✓ Geeft u een dagplanning (scheurkalender) specifiek voor uw woning;
- ✓ Plant de werkzaamheden zo, dat de periode van overlast voor u wordt beperkt. Dit gebeurt altijd in overleg met u;
- ✓ Werkt zorgvuldig en zorgt waar nodig voor afgedekte vloeren;
- ✓ Ruimt aan het einde van de werkdag de werkplek(ken) op en zorgt dat de ze bezemschoon zijn;
- ✓ Zorgt dat aan het einde van iedere werkdag uw woning wind- en waterdicht is en dat uw woning kan worden afgesloten;
- ✓ Werkt zoveel mogelijk op werkdagen van 7.30 tot 16.15 uur;
- ✓ Werkt met medewerkers die zich netjes gedragen volgens afgesproken gedragsregels. Deze medewerkers kunnen zich legitimeren namens de aannemer;



- ✓ Maakt de werkplekken schoon als alle werk gedaan is (voor de oplevering);
- ✓ Plaatst een container in uw straat voor uw waardevolle spullen. Deze container is vochtbestendig en wordt steeds goed afgesloten.

Duimkaart

Tijdens de renovatie van uw woning werkt de aannemer met een duimkaart. Dit is een kaart die u voor het raam kunt zetten. Met de kaart laat u zien dat alles goed gaat of dat u een vraag heeft. Zet u de rode kaart voor uw raam (ik heb een vraag of opmerking), dan belt de aannemer zo snel mogelijk aan bij u om uw vraag te beantwoorden of uw opmerking te bespreken. Via de duimkaarten is er vlot en gemakkelijk contact.

Wat u kunt verwachten van Leystromen:

- ✓ Blijft in de buurt, ook als de aannemer aan het werk gaat;
- ✓ Houdt intensief contact met de aannemer;
- ✓ Zorgt voor een medewerker bewonerszaken die beschikbaar en bereikbaar is voor alle vragen, klachten of opmerkingen;
- ✓ Zorgt voor een spreekuur op vaste tijden;
- ✓ Organiseert en onderhoudt passende tijdelijke voorzieningen voor douchen, toilet en koken;
- ✓ Organiseert en onderhoudt rustwoningen/rust-ruimtes waar u kunt werken en/of rusten;
- ✓ Zorgt voor tijdelijk andere woonruimte voor bewoners die vanwege gezondheid of andere persoonlijke omstandigheden tijdens de renovatie niet thuis kunnen wonen.

Tijdelijke voorzieningen douche en toilet

Als uw badkamer en/of toilet worden vervangen, kunt u deze tijdelijk niet gebruiken. Wel kunt u gebruik maken van de douchemogelijkheid in de douche-unit, rustwoning of tijdelijke woning.

Tijdelijke voorziening koken

Als uw keuken wordt vervangen, kunt u deze tijdelijk niet gebruiken. Wij zoeken dan samen met u naar een oplossing.

Rustwoning

Tijdens de renovatie woont u gewoon thuis. Misschien heeft u (grote) zorgen over uw verblijf in uw woning tijdens de renovatie. Bijvoorbeeld vanwege gezondheidsklachten of andere persoonlijke omstandigheden.

Tijdens de warme opname bespreken we uw zorgen. Voordat de werkzaamheden starten in uw woning nemen we daarover een besluit. Bij noodzaak krijgt u een rustwoning toegewezen. Dit is een woning waar u overdag kunt verblijven.

Tijdelijk naar een andere woning

Tijdens de renovatie woont u gewoon thuis. Misschien heeft u (grote) zorgen over uw verblijf in uw woning tijdens de renovatie. Bijvoorbeeld vanwege gezondheidsklachten of andere persoonlijke omstandigheden.

Tijdens de warme opname bespreken we uw zorgen. Voordat de werkzaamheden starten in uw woning nemen we daarover een besluit. Bij noodzaak krijgt u een tijdelijke woning toegewezen. Dit is een woning waar u overdag en 's nachts kunt verblijven.

Wat we van u verwachten:

Tijdens het startgesprek bespreekt de aannemer met u welke spullen afgedekt of aan de kant moeten. U ontvangt afdekzeil van de aannemer. Extra afdekzeil is altijd beschikbaar.

Voorafgaand aan het werk plaatsen we in de buurt van uw huis een af te sluiten container. Hierin kunt u (waardevolle) spullen tijdelijk opslaan. Als het werk klaar is, maakt u de container weer leeg.

Vorbereidingen binnen

- ✓ Opruimen van uw spullen, wegzetten of aan de kant zetten van meubels in de kamers waar gewerkt wordt.
- ✓ Wegschuiven van kasten, tafels of andere meubels voor het raam; minimaal 80 centimeter bij het raam vandaan. Heeft u vaste kasten of tafels onder het raam, dan zoekt de aannemer samen met u naar de beste oplossing.
- ✓ Weghalen van jaloezieën, vitrage, overgordijnen en dergelijke.
- ✓ Veilig opbergen van kostbare, kleine en hangende spullen.
- ✓ Afdekken van stofgevoelige apparatuur.
- ✓ Zorgen dat de zolder leeg en goed bereikbaar is.
- ✓ Bij vervanging van de keuken, uitruimen van de keukens. U haalt de kasten leeg, verwijdert apparatuur (koelkast en fornuis) en maakt de keukenvloer vrij.
- ✓ Bij vervanging van badkamer en/of toilet, uitruimen en verwijderen van zelf aangebrachte spullen.

Vorbereidingen buiten

We vragen u om een vrije werkruimte te maken van 1,5 meter vanaf de gevel. Dit moet u doen voordat het renovatiewerk begint. Mogelijk staan planten tegen de gevel of bomen in de weg. Samen bespreken we hoe we dat kunnen aanpakken/oplossen.

Uw huisdieren en tuin

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om de overlast ook voor uw huisdier te beperken. Katten die niet vrij in- en uitlopen, zijn vaak in een slaapkamer het beste af. In andere situaties is het beter om tijdelijk ergens anders onderdak te regelen voor uw huisdier. We bespreken dit tijdig met u. Zo nodig, komen we samen tot een oplossing.

12. Schade en klachten

Schade tijdens het werk

De vakmensen van aannemer Van Wijnen Breda BV werken zorgvuldig. Toch kan er schade ontstaan in uw woning. Voordat de werkzaamheden starten, controleert de bewonersbegeleider van de aannemer uw woning op eventuele schade. Hij maakt foto's van zaken die eventueel voor de renovatie al beschadigd zijn aan uw woning. Wij raden u aan om ook zelf foto's te maken. Is er later sprake van schade, dan kunnen we precies vaststellen of deze is ontstaan door de werkzaamheden.

Als u materiële schade signaleert bij oplevering van uw woning, dan kunt u een formulier schade-melding ophalen bij de uitvoerder van de aannemer. Het is belangrijk om uw schademelding zo snel mogelijk te doen. Van Wijnen Breda BV kan dan direct in actie komen en zo nodig ook in gesprek gaan met onderaannemers. Zorg er dus voor dat uw schade-melding binnen 24 uur na oplevering is ingeleverd bij de aannemer.

Klachten

Ons uitgangspunt is: samen schades en klachten voorkomen en snel oplossen. Bent u van mening dat de werkzaamheden niet verlopen volgens afspraak? Of heeft u opmerkingen? Meldt deze dan zo spoedig mogelijk. Wij streven naar een snelle en zorgvuldige afhandeling. U kunt melden bij de contactpersonen van Leystromen en ook bij de aannemer. Zie pagina 29 voor de contactgegevens!

We vragen u om geen klachten door te geven aan de vakmensen die in of rondom uw woning aan het werk zijn. Zij zijn druk bezig met de uitvoering en kunnen uw klacht niet afhandelen.

Wij vragen u ook om u aan de afspraken te houden. Volg de adviezen van de aannemer op. Zo beschermt u samen uw eigendommen. Bij het niet nakomen van de afspraken kan de aannemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de daaruit voorkomende schade aan uw eigendommen.

13. Liever verhuizen?

Wilt u definitief verhuizen naar een andere woning en heeft u hier nog vragen over, neem dan contact op met de medewerker bewonerszaken van Leystromen. Als u definitief verhuisd bent voordat het startgesprek plaatsvindt, heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding: u betaalt dan in de 1ste maand geen dubbele huur en krijgt een voorrangstatus bij Woning In Zicht.

Bent u niet verhuisd voor het startgesprek dan vervallen de rechten op de verhuiskostenvergoeding, 1ste maand geen dubbele huur en de voorrangstatus in WIZ. U verleent dan ook uw medewerking aan het uitvoeren van de werkzaamheden in en aan uw woning.

Definitief verhuizen naar een andere woning

Twijfelt u, of heeft u vragen over de verhuisprocedure en de mogelijkheden, neem dan contact op met de medewerker bewonerszaken van Leystromen.

14. Uw contactpersonen



Kees Pot

Uitvoerder Van Wijnen Breda BV
Kees Pot is alle werkdagen aanwezig in de wijk.
Behalve op vrijdag in de even weken.



Daniël de Ceuster

Bewonersbegeleider Van Wijnen Breda BV
d.de.ceuster@vanwijnen.nl
06 136 386 02



Florian Fluit

Medewerker bewonerszaken
Leystromen (tot 1 juni 2022)
florian.fluit@leystromen.nl
06 826 720 66



Harmen Ter Meer

Medewerker bewonerszaken
Leystromen (vanaf 1 juni 2022)
harmen.ter.meer@leystromen.nl
06 826 720 66



Bijlage I • Rustwoning

Informatie rustwoning

Tijdens de renovatie woont u gewoon thuis. Misschien heeft u (grote) zorgen over uw verblijf in uw woning tijdens de renovatie. Bijvoorbeeld vanwege gezondheidsklachten of andere persoonlijke omstandigheden.

Tijdens de warme opname bespreken we uw zorgen. Voordat de werkzaamheden starten in uw woning nemen we daarover een besluit. Bij noodzaak krijgt u een rustwoning toegewezen. Dit is een woning waar u overdag kunt verblijven.

Zo werkt het

- U kiest een rustwoning niet zelf. Leystromen besluit tot een rustwoning die zo goed mogelijk past bij uw (gezins)situatie en vergelijkbaar is met uw huidige woning.
- U krijgt een bruikleenovereenkomst voor de rustwoning. In dit contract leggen wij alle afspraken met u vast over het gebruik van de rustwoning.
- Een professioneel bedrijf maakt de rustwoning schoon voordat u deze gaat gebruiken.
- Overdag, als de aannemer aan het werk is, gaat u naar de rustwoning. Aan het einde van de werkdag kunt u weer terug naar uw eigen woning. U slaapt dus thuis.
- De werkzaamheden aan uw woningen duren 3 tot 4 weken. U kunt de rustwoning gebruiken tot de oplevering van uw woning.
- Leystromen verzorgt gas, water, licht en de kabel- en internetverbinding.
- Bij de start van de werkzaamheden in uw woning krijgt u de sleutel van de rustwoning.
- Als u de rustwoning niet meer gebruikt, dan laat u deze netjes en bezemschoon achter.

Wat Leystromen betaalt

- De huur van de rustwoning.
- De kosten voor gas, elektriciteit, water en de kabel- en internetverbinding van de rustwoning.

Wat u betaalt

- De maandelijkse huur voor uw eigen woning.
- Uw gebruikelijke (maandelijkse) kosten voor gas, elektriciteit, water, kabel- en internetverbinding voor uw eigen woning.

Wat u zelf meeneemt naar de rustwoning

- Spullen die u bij de hand wilt hebben. Denk aan dingen waaraan u gehecht bent, die u nodig heeft voor werk of hobby of bijvoorbeeld speciale kookspullen.

Inrichting van de rustwoning

- ✓ Vloerbedekking
- ✓ Gordijnen
- ✓ Verlichting
- ✓ Tv
- ✓ Zitbanken
- ✓ Eettafel met stoelen
- ✓ Lampen
- ✓ Garderobekasten met hangers
- ✓ Ingerichte keuken
- ✓ Gaskookplaat en magnetron
- ✓ Waterkoker en pannen
- ✓ Bestek en servies (borden, bekers, glazen)
- ✓ Keukenhanddoeken en theedoeken
- ✓ Schoonmaakspullen
- ✓ Stofzuiger met stofzuigerzakken
- ✓ Wasmachine met wasdroger en wasmand
- ✓ Strijkplank en strijkijzer
- ✓ Droogrek met wasknijpers

Bijlage II • Tijdelijke woning

Informatie tijdelijke woning

Tijdens de renovatie woont u gewoon thuis. Misschien heeft u (grote) zorgen over uw verblijf in uw woning tijdens de renovatie. Bijvoorbeeld vanwege gezondheidsklachten of andere persoonlijke omstandigheden.

Tijdens de warme opname bespreken we uw zorgen. Voordat de werkzaamheden starten in uw woning nemen we daarover een besluit. Bij noodzaak krijgt u een tijdelijke woning toegewezen. Dit is een woning waar u overdag en 's nachts kunt verblijven.

Zo werkt het

- U kiest de woning niet zelf. Leystromen biedt u een tijdelijke woning die zo goed mogelijk past bij uw (gezins)situatie en vergelijkbaar is met uw huidige woning.
- U krijgt een bruikleenovereenkomst voor de tijdelijke woning. In dit contract leggen wij alle afspraken met u vast over het gebruik van de tijdelijke woning.
- Minimaal 1 dag voor de start van de werkzaamheden in uw woning krijgt u de sleutel van de tijdelijke woning.
- Een professioneel bedrijf maakt de tijdelijke woning schoon voordat u erin trekt.
- De werkzaamheden in uw woning duren 3 tot 4 weken. Deze hele periode kunt u in de tijdelijke woning verblijven.
- Leystromen verzorgt gas, water, licht en de kabel- en internetverbinding.
- Uw huurovereenkomst van uw eigen huurwoning loopt door tijdens uw verblijf in de tijdelijke woning.
- De precieze datum van vertrek uit de tijdelijke woning spreekt u af met de medewerker bewonerszaken van Leystromen.
- Vertrekt u uit de tijdelijke woning, dan laat u deze netjes en bezemschoon achter.
- Bij verhuizing terug naar uw eigen woning zijn er mogelijk nog opleverpunten en/of wordt er rondom uw woning nog gewerkt.

Wat Leystromen betaalt

- De huur van de tijdelijke woning.
- De kosten voor gas, elektriciteit, water en de kabel- en internetverbinding van de tijdelijke woning.

Wat u betaalt

- De maandelijkse huur voor uw eigen woning.
- Uw gebruikelijke (maandelijkse) kosten voor gas, elektriciteit, water, kabel- en internetverbinding van uw eigen woning.

Wat u zelf meeneemt naar de tijdelijke woning

- Persoonlijke spullen, zoals kleding en toiletartikelen.
- Uw eigen beddengoed en hoofdkussens.
- Handdoeken.
- Waardevolle spullen en/of spullen die u bij de hand wilt hebben in de tijdelijke woning. Denk aan dingen waaraan u gehecht bent, die u nodig heeft voor werk of hobby of bijvoorbeeld speciale kookspullen.

Inrichting van de tijdelijke woning

- ✓ Vloerbedekking
- ✓ Gordijnen
- ✓ Verlichting
- ✓ Tv
- ✓ Zitbanken
- ✓ Eettafel met stoelen
- ✓ Bedden met matrassen en matrasbeschermer
- ✓ Lampen
- ✓ Garderobekasten met hangers
- ✓ Ingerichte keuken
- ✓ Gaskookplaat en magnetron
- ✓ Waterkoker en pannen
- ✓ Bestek en servies (borden, bekers, glazen)
- ✓ Keukenhanddoeken en theedoeken
- ✓ Schoonmaakspullen
- ✓ Stofzuiger met stofzuigerzakken
- ✓ Wasmachine met wasdroger en wasmand
- ✓ Strijkplank en strijkijzer
- ✓ Droogrek met wasknijpers

Bijlage III • Vragen & antwoorden

1. Waarom is mechanische ventilatie nodig?

Samen met de ventilatieroosters zorgt de mechanische ventilatie voor frisse lucht in huis. De ventilatie werkt non-stop. Dat is anders dan een raam openzetten. 30 minuten na het sluiten van het raam is de frisse lucht alweer verdwenen. De mechanische ventilatie zorgt dag en nacht voor frisse lucht. Gezond voor u, goed voor uw woning.

2. Kunnen de ramen straks nog open?

Ja. Zeker in warme zomermaanden zet u 's ochtends de boel lekker even open. Ook voor verhuizing en transport van grote spullen moeten de ramen open kunnen.

3. Maakt mechanische ventilatie geluid?

Het moderne systeem maakt bijna geen geluid. De ventilatiebox komt niet in een directe leefruimte en wordt vrijstaand gemonteerd; er is geen contact met een muur of vloer en trillingen in de rest van het huis komen niet voor. Ook de luchtkanalen zijn geïsoleerd. De onderhoudsbeurten voorkomen dat het systeem onnodig veel herrie maakt.

4. Kan ik mijn afzuigkap (laten) aansluiten op het mechanische ventilatiesysteem?

Nee. Uw afzuigkap in de keuken kan niet worden aangesloten op 1 van de kanalen van de mechanische ventilatie. U dient een motorloze of recirculatiekap te plaatsen.

5. Waarom beslaan ramen met HR++ glas soms aan de buitenkant?

De ramen beslaan aan de buitenkant (condens) als het buiten koud en heel vochtig is. Dat is meestal in de ochtenduren in het voorjaar en het najaar. In de loop van de ochtend verdwijnt de condens vanzelf weer. Eigenlijk is condens aan de buitenkant een goed teken; u weet dan dat het glas heel goed isoleert.

6. Kan HR++ glas ook aan de binnenkant beslaan?

Nee. Maar ventileren blijft belangrijk. Condens binnen kan ontstaan als de ventilatieroosters dicht zijn en de mechanische ventilatie uitstaat. Zorg dus dat de roosters open staan en de mechanische ventilatie werkt.

7. Hoe lang gaat het allemaal duren?

De renovatie van alle 97 woningen duurt, vanaf de start, maximaal 1 jaar.

8. Voor mijn veiligheid wil ik aan de voorzijde van mijn woning geen ramen die open kunnen. Houdt Leystromen daar rekening mee?

Ja. We plaatsen alleen aan de achterzijde ramen die open kunnen. En natuurlijk heeft elke woning straks goed hang- en sluitwerk met politiekeurmerk.

9. Plaatst Leystromen zonnepanelen op de daken?

Nee. Dit is nu een te grote investering. Leystromen maakt op termijn een apart plan voor gasloos wonen in uw wijk.

10. Worden woningen tegelijkertijd aangepakt?

Ja. De renovatie gaat in 'blokken'. De aannemer werkt dan in een aantal woningen tegelijkertijd.

11. De aannemer doet het werk.

Blijft Leystromen betrokken in de wijk?

Ja. Wij blijven bereikbaar en beschikbaar. Onze medewerker bewonerszaken blijft aanspreekbaar voor u en ook de wekelijkse spreekuren blijven bestaan. In goede samenwerking met de aannemer is onze medewerker bewonerszaken aanwezig bij de warme opname en het startgesprek bij u thuis. Ook blijft u regelmatig een nieuwsbrief ontvangen van ons.

12. Moet een woning leeg zijn als renovatiewerk begint?

Nee. Alleen de zolder moet opgeruimd. Anders kan de aannemer niet bij het dak. Ook ramen, deuren en installaties moeten toegankelijk/te gebruiken zijn voor de aannemer.

13. Er zijn bewoners die allergieën en andere kwalen hebben. Houdt Leystromen daar rekening mee?

Ja. We brengen dat met bewoners zo goed mogelijk in kaart. Samen zoeken we naar passende oplossingen.

14. Krijgen we te maken met onderaannemers?

Ja, dat kan. We hebben daarover afspraken met aannemer Van Wijnen Breda BV. Die houden we goed in de gaten.

15. Wie zijn mijn contactpersonen?

Er lopen straks veel werkmensen door de wijk. Maar voor u blijft het plaatje helder: u heeft te maken met de contactpersonen die op pagina 29 staan in deze brochure. Kom langs of bel even als u vragen of zorgen heeft!

Neem contact met ons op als u deze brochure niet kunt lezen. We helpen u met een vertaling.

اذه ةءارق ىلع رءاق ريغ تنك اذا انب لاصتالا ىجري
ءمءرتالا يف كءءاسن نحن .ببءءكلا

Bu broşürü okuyamıyorsanız lütfen bizimle iletişime geçin.
Bir çeviri ile size yardımcı oluyoruz.

Skontaktuj się z nami, jeśli nie możesz przeczytać tej
brozury. Pomożemy Ci z tłumaczeniem.

Please contact us if you are unable to read this brochure.
We help you with a translation.

Leystromen
06 826 720 66
rijenzuid@leystromen.nl

