



## BIJLAGE - VRAAG & ANTWOORD RENOVATIE – JULI 2022

**Tijdens de bezoeken momenten van de modelwoning stelden bewoners nuttige vragen. We hebben alle vragen gebundeld en beantwoord. Een overzicht treft u hieronder. Staat uw vraag er niet bij? Laat het weten via [RijenZuid@leystromen.nl](mailto:RijenZuid@leystromen.nl)**

De vragen hieronder zijn gesteld bij bezoek aan de modelwoning, type soldatenwoning. Ze staan in willekeurige volgorde. Dus niet op volgorde van belangrijkheid of hoe vaak dezelfde vraag is gesteld.

Bij een ander woningtype heeft u mogelijk andere vragen. Of het antwoord kan anders zijn. Laat het weten via [RijenZuid@leystromen.nl](mailto:RijenZuid@leystromen.nl)

---

**Wat wordt de kleur van de voordeur? De aangebrachte kleur bruin bij de modelwoning is niet mooi. En houdt Leystromen rekening met de 2 kleuren van de dakpannen?**

De architect heeft 3 verschillende kleuren (olijfgeel, oxiderood en grijsbruin) voorgesteld. Voorstel is ook dat de kleur van de voordeur per blok gelijk wordt. Voor de bruine kleur is een alternatief opgevraagd aan de architect. In de werkgroep renovatie hebben we het voorstel besproken en heeft de werkgroep een definitieve keuze gemaakt. De keuze is geworden : Groen voor de soldatenwoningen en rood voor de officiers- en generaalswoningen.

**Is het toegestaan om zelf de voordeur in een andere kleur te schilderen?**

De bewoner moet daar een verzoek goedkeuring Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) voor aanvragen. Aan toestemming zal altijd de voorwaarde worden verbonden dat vervolgonderhoud bij de bewoner zelf ligt, net als herstel van houtrot wat hierdoor kan ontstaan.

**Wat gebeurt er met het kozijn en het raam van de toiletruimte?**

Het kozijn en het raam worden geschilderd in dezelfde kleur als de voordeur. Er wordt (nieuw) dubbel glas aangebracht en er wordt tochtwering aangebracht.

**Wat gebeurt er met oude, nog aanwezige spouwisolatie?**

Er is spouwonderzoek uitgevoerd om na te gaan of de isolatie van voldoende kwaliteit is om na te vullen of is uitgezakt. De spouw wordt met extra aandacht bijgevuld of helemaal opnieuw gevuld.

**Kunnen we binnenkort overleggen over indeling van de badkamer en andere dingen? Dat is belangrijk vanwege onze eigen aanvullende verbouwing tijdens/na de renovatie.**

Ja, dat kan. Meld uw verzoek meteen via [RijenZuid@leystromen.nl](mailto:RijenZuid@leystromen.nl). Onze medewerker bewonerszaken komt dan samen met een bouwkundige bij u langs. We plannen dit dan zo vroeg mogelijk, liefst ruim voor de warme opname (6 weken voor start renovatie).

**Gebeurt er nog iets aanvullends na het wisselen van de voegen?**

Ja. Tijdens vervanging van het voegwerk worden de gevels schoongespoten.



**Zit het verhuisraam boven altijd op dezelfde plek? Of kan de bewoner zelf kiezen waar het verhuisraam komt?**

Ja, het verhuisraam zit altijd op dezelfde plek. In principe is dit de grootste slaapkamer aan de achterzijde (afhankelijk van het woningtype). Nee, de bewoner kan de plek van het verhuisraam niet zelf kiezen.

**Het nieuwe verhuisraam in de achtergevel van de woonkamer is voor mij te smal. Kan dit worden aangepast?**

Ja. Indien gewenst wordt er bij zittende huurders een andere kozijnindeling aangehouden waarbij het draairaam qua breedte vergelijkbaar is met de huidige breedte van het schuifraam.

**Waar komt het stijgkanaal van mechanische ventilatie, in een kast of in de slaapkamer? En wat als er geen kast (meer) is?**

We plaatsen het stijgkanaal in een kast. Als er geen kast (meer) is, of als de woning een andere indeling kent, dan kiezen we in overleg met de bewoner de beste plek.

**Komt er een gat in de vloer voor de vloerisolatie?**

Ja. Helaas is de eerder gecommuniceerde uitvoering van buitenaf technisch niet van voldoende kwaliteit. Daarom halen we eerst de vloerafwerking weg. Daarna wordt er een gat gezaagd en wordt de isolatie aangebracht. We maken het gat weer dicht en leggen de vloerafwerking netjes terug. Eventuele schade of anderszins herstellen we.

**In de modelwoning is een vloerluik in de woonkamer bij de deur gezaagd. Hoe gaat dat bij een tegelvloer ?**

Bij laminaatvloeren, tapijt en vinyl of vloerzeil is het in de regel goed te verwijderen en terug te leggen bij het aanbrengen van een vloerluik. Bij een tegelvloer wordt het wat lastiger. Hier zullen we dan ook maatwerk toepassen en in samenspraak met de bewoner kijken naar een passende oplossing.

**Ik heb een betonvloer, wordt mijn vloer dan ook geïsoleerd ?**

Als er betonvloer is aangebracht waar geen kruipruimte onder zit, zal isoleren van de vloer niet mogelijk zijn.

**Komt er een traphek rond de vlizotrap op zolder?**

Nee.

**Wat gebeurt er met mijn schuifpui en/of openslaande deuren?**

In principe brengen we dit terug naar de standaard van de huidige woning. Dat is een kozijn met een borstwering. Wilt u toch de huidige uitvoering behouden, dan kan die terugkomen in een geïsoleerde versie. Er kan niet worden gekozen voor een schuifpui als er nu openslaande deuren zitten of andersom.

**Hoe gaat Leystromen om met zelf aangebrachte (of overgenomen) kunststof schroten in de woon-/slaapkamer?**

Vanwege brandgevaar adviseren we u om deze zelf te verwijderen.



**Wat als blijkt dat zelf aangebrachte elektrische uitbreidingen onveilig zijn?**

Vanwege brandgevaar adviseren we dat u dit laat aanpassen. We bespreken dit bij de warme opname. Aanwezige onveilige uitbreidingen worden afgekoppeld bij de renovatie.

**Ik heb een bijzondere aanbouw tegen de woning. Moet deze weg?**

We bekijken bij de warme opname wat er moet gebeuren. Dit is ook afhankelijk van wie er eigenaar is van de aanbouw (Leystromen of de bewoner). Meld uw vraag via [Rijenzuid@leystromen.nl](mailto:Rijenzuid@leystromen.nl) als u al vóór de warme opname, wilt weten waar u aan toe bent.

**Komt er een noodstop voor het uitzetten van de mechanische ventilatie bij alarmmeldingen van de overheid?**

Nee, Leystromen vindt dit te ver gaan, bovendien is dit niet verplicht volgens de bouwregelgeving.

**Hoe voorkomt Leystromen eventuele beschadiging van de achterdeur bij windvlagen?**

We plaatsen een zogenaamde windvanger en een haakje.

**Is er standaard een aansluiting voor elektrisch koken?**

Nee. Bij het opnieuw inrichten van de keuken wordt al wel een bedrade leiding achter een afdekplaat vanaf de meterkast tot achter de opstelplaats van het kooktoestel aangebracht. Tegen bijbetaling is afmontage/aansluiting voor elektrisch koken mogelijk.

**Is er standaard een elektrische aansluiting voor de vaatwasser?**

Nee. Bij het opnieuw inrichten van de keuken wordt er wel een loze leiding aangelegd vanaf de meterkast tot in het onderkastje van de wasbak. Tegen bijbetaling is afmontage mogelijk.

**Kan de aansluiting van de wasmachine worden verplaatst naar de kleine voormalige badkamer?**

Ja, dat kan tegen bijbetaling.

**Is aanvulling mogelijk op de standaard keukenopstelling?**

Ja, tegen bijbetaling is een keuzepakket beschikbaar.

**Kan ik een verhoogd toilet krijgen?**

Ja, dat kan tegen bijbetaling. Hierbij is keuze uit +6 cm en +10 cm ten opzichte van standaard (=42 cm)

**Kan ik een ligbad krijgen of kan mijn huidige ligbad worden vervangen?**

Ja, dat kan tegen bijbetaling. En alléén als een bad past in uw badkamer en de mogelijkheid voor een tweede toilet vervalst hiermee.

**Kan ik een 2de toilet boven krijgen?**

Ja, dat kan tegen huurverhoging maar wel alleen op een verplaatste badkamer naar boven of in een bestaande badkamer boven. De medewerker bewonerszaken bespreekt met u deze mogelijkheid tijdens de 'warme opname'.



**Mijn badkamer is niet standaard. Toch wil ik graag een 2de toilet. Kan dit?**

Meld dit meteen via [Rijenzuid@leystromen.nl](mailto:Rijenzuid@leystromen.nl). Dan kunnen we nog vóór de warme opname (6 weken voor start renovatie) contact opnemen met u. Samen bespreken we wat er kan in uw situatie.

**Kan ik een wastafel/fonteintje krijgen in de toiletruimte?**

Ja, dat kan tegen huurverhoging. Dit kan alleen als het toilet opnieuw wordt ingericht.

**Wat is het verschil tussen bijbetaling en huurverhoging?**

Bijbetaling is een eenmalig bedrag. Een huurverhoging is een maandelijks bedrag. Leystromen berekent een huurverhoging bij verplaatsen van de badkamer en/of plaatsen van een 2<sup>e</sup> toilet of extra wastafel/fonteintje..

**Ik heb een kattenluik in de achterdeur. Kan dit terugkomen?**

Ja, we plaatsen dan een paneel met luik. Het oude dichte paneel dient u (op zolder) ingepakt tegen beschadigen te bewaren. Meld dit via [Rijenzuid@leystromen.nl](mailto:Rijenzuid@leystromen.nl)

**Elke woning krijgt nu 2 rookmelders. Komt er ook 1 rookmelder op zolder, vanwege de aanwezigheid van de cv-ketel?**

Het is niet wettelijk verplicht om op een zolder een rookmelder te plaatsen. Waar er al 2 rookmelders zijn aangebracht door de huisaannemer wordt er toch door de renovatie-aannemer een 3de rookmelder op zolder bijgeplaatst. Als er nog geen rookmelders zijn aangebracht, plaatst de renovatieaannemer 3 rookmelders.

**Is het laten plaatsen van mechanische ventilatie verplicht?**

Ja. Bij renovatie ontstaat er een meer luchtdichte woning. Deze heeft andere ventilatie nodig. Om een gezond leefklimaat anno 2022 te waarborgen is een mechanische ventilatie verplicht. Deze mechanische ventilatie draagt ook bij aan de labelsprongen.

**Is er een onderhoudsplan voor de mechanische afzuiging aanwezig, aangezien de mechanische ventilatie voor mensen met longproblemen (waarvan er een aantal in de wijk wonen) wellicht op termijn problemen gaat geven?**

De aan te brengen mechanische ventilatie betreft enkel de afvoer van, via natuurlijk wijze binnenkomende, "vervuilde" lucht. Het is geen recirculatie, warmterugwinning (WTW) of anderszins. Er is geen recirculatie met filters en retourkanalen met mogelijke vervuiling van teruggebrachte lucht die van invloed kan zijn voor bewoners met longproblemen. Geen filters betekent niet geen onderhoud. Elke 4 jaar wordt de mechanische afzuigbox wel nagekeken en schoongemaakt en de afvoerkanalen worden elke 6 jaar nagekeken en gereinigd.

**Wat gebeurt er met de stenen erfafscheidingen?**

Het schoonhouden van deze erfafscheidingen hoort bij goed huurderschap. Bewoners doen dit dus zelf. Mogelijk is een stenen erfafscheiding vuil of beschadigd na afbraak van een aanbouw tegen de woning. Dan bekijken we samen met de bewoner wat er moet gebeuren.

**Wat gebeurt er met mijn afzuigkap?**

Bij een bestaande afzuigkap wordt deze teruggeplaatst of blijft hangen maar mogelijk wel op een ander schoorsteenkanaal aangesloten. Bij een nieuwe keuken is er de mogelijkheid om



tegen bijbetaling een nieuwe afzuigkap (voorzien van moter) met klepkast er boven te kiezen.

**Doet Leystromen iets aan tocht langs mijn oude kozijnen?**

Ja. Als het tocht langs de kozijnen, dan dichten we dit af. Het is wel waardevol tocht te melden tijdens de warme opname zodat hier (nog meer) aandacht aan kan worden besteed tijdens de renovatie.

**Gaan de nieuwe ramen naar binnen open?**

Ja, dit is 1 beproefde hedendaagse uitvoering. Het bewegend (raam)deel heeft 2 kiep-/ventilatiestanden en een draaimogelijkheid.

**Moeten mijn rolluiken worden verwijderd?**

Nee. De isolerende steenachtige buitenafwerking wordt hoger aangebracht. Hierdoor kunnen aanwezige rolluiken blijven zitten.

**Wordt de goot bij de modelwoning nog aangepast?**

Ja, de huidige versie is afgekeurd. Er komt een aangepaste goot die zorgt voor een goede opvang van het hemelwater.

**Komt er ondoorzichtig glas in de voordeur en in het raam van de badkamer?**

Ja. In de voordeur, het raam in het trappenhuis en in de badkamer (als deze is verplaatst naar boven) plaatsen we ondoorzichtig glas, type hamerslag (soortgelijk als nu in de wijk her en der al is toegepast).

**Renoveert Leystromen de woningen naar label B of label A?**

Eerder meldden we minimaal label B. Na doorrekening kan Leystromen nu melden dat na renovatie label A wordt bereikt bij een volledig duurzaamheidspakket..

**Hoe lang is er geen huurverhoging van toepassing?**

Sinds 2020 heeft Leystromen geen huurverhoging doorgevoerd. Ook voor de renovatie berekent Leystromen geen huurverhoging. Vanaf 2023, na de renovatie, geldt weer de reguliere huurverhoging. De hoogte van de huurverhoging is momenteel landelijk in het nieuws. Zodra het beleid van Leystromen bekend is, informeren we u daarover.

**Hoe gaat Leystromen om met de opvang van vleermuizen en vogels?**

In onze nieuwsbrief van juli 2022 melden we waar er vervangende (gevel)voorzieningen komen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

**Hoe bepaalt Leystromen nu welke keukens wel/niet vervangen worden?**

We beoordelen dit per keuken. Er is namelijk een grote diversiteit aan keukens (oud/nieuw/versleten). Per woning stellen we vast wat er gaat gebeuren met de keukens. Dit in lijn met het reguliere onderhoudsbeleid wat Leystromen in heel haar bezit voert.

**Hoe wordt de oude badkamerruimte (bij verplaatsen van de badkamer) afgewerkt?**

We halen aanwezige kranen en toestellen weg en doppen de leidingen af.



**Komt er een aangepast plafond in de kleine badkamer op de begane grond?**

Ja. Er komt een verlaagd plafond of een koofbetimmering. Zo werken we de kanalen van de mechanische ventilatie netjes weg.

**Komt er een ventilatierooster in het kozijn in de voorgevel op de begane grond?**

De woning wordt voorzien van ventilatieroosters die voldoende capaciteit hebben volgens de huidige ventilatienormen. In de woonkamer is bewust de keuze gemaakt om het rooster niet in de voorgevel te plaatsen omdat door de nieuwe beter isolerende beglazing straatgeluid via een rooster op deze plaats juist beter hoorbaar is.

**Hoe werkt Leystromen aan de leefbaarheid van de wijk?**

In de werkgroep renovatie bespreken we nog de opzet van een sociaal beheerplan voor nu en voor de toekomst.

**Op de borden bij de woningen die nu gerenoveerd worden, is te lezen dat het dragen van veiligheidshelmen en dito schoenen verplicht is, en dat de woningen “op eigen risico” worden betreden. Hoe kan het dan dat bewoners in hun huis mogen blijven?**

Dit kan inderdaad verwarrend en onduidelijk overkomen. Er worden met de bewoners individuele afspraken gemaakt en samen met de bewonersbegeleiders van Van Wijnen en Leystromen wordt tijdens de warme opname bekeken wat er nodig is. Sommige bewoners kiezen ervoor om tijdens de renovatie elders te verblijven. Denk aan familieleden of vrienden. Andere bewoners maken tijdens de renovatie gebruik van een rust/logeerwoning die door Leystromen beschikbaar zijn gesteld. Tijdens sommige werkzaamheden is het beter als bewoners overdag niet thuis zijn vanwege de veiligheid. Van Wijnen informeert de bewoners hiervoor voordat de werkzaamheden beginnen. Zij maken een uitgebreide dagplanning die tijdens het zogenaamde ‘startgesprek’ wordt overhandigd. Zo weten bewoners precies wanneer ze wel of niet thuis kunnen zijn tijdens de renovatie.

**Kunnen alle bewoners rekenen op een ingerichte vervangende woning?**

Tijdens de warme opname bespreken we per bewoner wat er noodzakelijk is. Sommige bewoners kiezen er expliciet voor om tijdens de renovatie in hun woning te blijven en niet naar een rustwoning of unit te gaan. Tijdens de koude opnames is er een inventarisatie gemaakt van alle bewoners die mogelijk een rust- of logeerwoning willen gebruiken. Leystromen heeft dit op een zorgvuldige manier geïnventariseerd en voldoende woningen ingericht voor huurders die daar gebruik van willen maken. Ook huurders die bijvoorbeeld mindervaliden zijn, zijn niet ontschoten. We hebben een tweetal appartementen gelegen aan het Palet ingericht waar men kan verblijven. Deze appartementen hebben bepaalde WMO voorzieningen (denk aan beugels in de douche etc.) Ook kijken we wat verder nodig is. Denk bijvoorbeeld aan het verhuizen van een douchestoel of rolstoel. We proberen zoveel mogelijk met de bewoner mee te denken om een prettig verblijf te realiseren.

**Er is gesproken over hergebruik van materialen en groen van de te slopen woningen. Goed dat jullie daar iets mee willen, passend bij deze tijd. Hoe gaan we dit organiseren ?**

Tijdens de laatste werkgroep renovatie is bepaald dat Leystromen in samenwerking met leden van de werkgroep een enquête gaat houden om de vraag over bv rolluiken, sanitair, hekwerken, beplanting te gaan verzamelen.