



Toelichting Renovatie Wikkestraat e.o.

Voor de bewoners van de

- Wikkestraat 47-95
- Bereklauwstraat 45-93
- Koppelstraat 5-53

Klaar voor de toekomst!

Heeft u begeleiding?

Bijvoorbeeld door een wijkteam of van een zorginstelling? Wilt u dan contact opnemen met uw begeleiding en vragen of zij samen met u dit informatieboekje door kunnen nemen. Zo kunt u samen kijken wat er op u afkomt en of u extra ondersteuning nodig heeft. Uw begeleiding kan ook rechtstreeks contact opnemen met ons als er vragen zijn.

Let op! Als u een bewindvoerder heeft, is het belangrijk dat uw bewindvoerder ook een handtekening voor akkoord zet op het deelnameformulier.



Inhoud

Pagina:

- 4. Inleiding
- 6. Energiebesparende maatregelen
- 8. Onderhoudswerkzaamheden
- 10. Vervangen toilet, badkamer en keuken
- 12. Planning en uitvoering
- 14. Huurverhoging en besparing
- 16. Deelname en de 70%-regeling
- 18. Voorzieningen
- 19. Contact

Inleiding

Malburgen-Oost

U woont in de wijk Malburgen-Oost die opgebouwd is in de jaren '50. Een fijne plek, waar velen met plezier wonen.

Uw woning is op veel vlakken nog goed, maar voldoet niet meer aan alle eisen van deze tijd. Denk hierbij aan het ontbreken van isolatie, een hoog energieverbruik en tocht- en vochtproblemen. Ook zijn sommige badkamers, keukens en toiletten aan vervanging toe.



Over Reimarkt

Reimarkt werkt al jaren samen met woningcorporaties om huurwoningen te verduurzamen. Soms zijn dit kleine verbouwingen van woningen en soms grote renovaties. Ons doel is om elk project zo goed mogelijk te organiseren voor huurders. Wij coördineren het hele traject van advies tot uitvoering.

Reimarkt is door Volkshuisvesting Arnhem gevraagd een plan te maken om uw woning en die van uw buren te verduurzamen.

Informatieboekje

In dit boekje leest u meer over het plan dat wij samen met Volkshuisvesting voor u hebben uitgewerkt. Met dit plan krijgt u een comfortabele en energiezuinige woning.

We vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u 'ja' of 'nee' tegen zegt.

In dit informatieboekje vindt u de belangrijkste informatie om een goede keuze te maken.

Wat gaat er gebeuren?

In de toekomst moeten alle woningen van het aardgas af. Uw woning wordt met dit project hierop voorbereid. We gaan de woning klaarmaken om op een later moment aan te sluiten op een warmtenet. Het is de bedoeling dat we de volgende drie soorten werkzaamheden gaan uitvoeren in uw woning:

1. Energiebesparende maatregelen

Onder energiebesparende maatregelen vallen maatregelen die voor betere isolatie en ventilatie zorgen in uw woning. Dit zijn de maatregelen die er uiteindelijk voor zullen zorgen dat uw energierekening omlaag gaat.

*Om goed te kunnen beoordelen of er nog bijzonderheden zijn aan uw woning, komt de aannemer bij u op **bezoek aan huis**.*

Tijdens een of meerdere huisbezoeken kijken we waar we allemaal rekening mee moeten houden in uw situatie. Dit kunnen technische zaken zijn, maar ook uw persoonlijke omstandigheden.

*We noemen dit een **warme opname**.*

2. Onderhoudswerkzaamheden

Omdat we toch al bezig zijn in de woning, pakken we gelijk het noodzakelijke onderhoud aan. Bij onderhoud kunt u denken aan schilderwerk van ramen en kozijnen aan de buitenzijde van de woning of het deels herstellen van voegen. Door deze werkzaamheden gelijk uit te voeren, ondervindt u zo min mogelijk overlast en geniet u na afloop van alle voordelen.

3. Vervangingen en verbeteringen van badkamer, toilet, en keuken

Er is in het verbeterplan opgenomen dat verouderde badkamers, keukens en toiletten vervangen kunnen worden tijdens deze renovatie. Bij de warme opname wordt vastgesteld of uw keuken, badkamer of toilet voor vervanging in aanmerking komt. U kiest er vervolgens zelf voor of u daar dan wél of niet aan mee wilt doen.



Energiebesparende maatregelen



Geïsoleerde gevel

- Er wordt isolatiemateriaal aangebracht tussen de binnen- en buitenmuur van de woning (spouwmuurisolatie). Deze maatregel wordt uitgevoerd via de buitenkant van de woning.
- Betonnen balken in de gevel worden aan de binnenzijde geïsoleerd.

Geïsoleerde raampanelen

- De panelen onder de ramen worden vervangen door geïsoleerde panelen.

HR++ Glas

- Oud glas wordt vervangen voor HR++ glas. Dit wordt geplaatst in de bestaande kozijnen.
- Er worden nieuwe ventilatieroosters en tochtwering geplaatst.

Dakisolatie

- Er wordt isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenzijde van het dakvlak. Deze platen zijn aan de achterzijde afgewerkt.

Ventilatiesysteem

- In een goed geïsoleerde woning is ventilatie extra belangrijk. We brengen daarom mechanische ventilatie (MV) aan met een CO₂-sensor. Een CO₂-sensor meet de kwaliteit van de lucht in uw woning (woonkamer en hoofslaapkamer) en zorgt er voor dat er meer of minder lucht naar buiten wordt afgevoerd. De roosters zijn zelfregulerend, dat betekent onder andere dat bij harde wind het rooster zichzelf deels afsluit.

Geïsoleerde deuren

- Zowel de voor- en achterdeur als de balkondeuren worden vervangen door geïsoleerde deuren met nieuw hang- en sluitwerk. U kunt een keuze maken voor een nieuwe voordeur uit een selectie die wij hebben samengesteld.



Kruipruimte isolatie

- Om koude en vochtige lucht vanuit de kruipruimte te weren, wordt een laag isolatie aangebracht. Dit gebeurt vanuit de buitenkant van de woning, of via het kruitluik.

Overige Installaties

- Als u nog geen centrale verwarming in uw huis heeft, kunt u ervoor kiezen dit te laten aanleggen. Vanwege de veiligheid en om later aan te kunnen sluiten op het warmtenet, raden wij u aan te kiezen voor centrale verwarming. Hier staat wel een huurverhoging tegenover. Bij het huisbezoek kunt u aangeven of u centrale verwarming wenst. Er zal dan voor u een berekening gemaakt worden van de kosten.
- Oude radiatoren worden daar waar nodig vervangen, dit is afhankelijk van de capaciteit en de technische staat.
- Er worden voorbereidende maatregelen getroffen in de meterkast om op een later moment zonnepanelen te kunnen plaatsen.
- Over het plaatsen van zonnepanelen, krijgt u in een aparte folder meer informatie.

U kunt op het deelnameformulier aangeven of u interesse heeft in zonnepanelen. Als u geïnteresseerd bent, krijgt u hiervoor een apart huisbezoek.



Onderhouds- werkzaamheden



Herstellen schoorsteen

- De schoorsteen wordt opnieuw gevoegd.

Verwijderen asbest

- Waar nodig wordt asbesthoudend materiaal verwijderd, de uitvoerder bespreekt dit met u.

Herstellen gevels en kozijnen

- Scheuren aan de buitenzijde van de woning worden hersteld.
- Houtrot aan kozijnen wordt hersteld.

- De bestaande ramen en kozijnen worden waar nodig hersteld en aan de buitenzijde geschilderd.
- Hang- en sluitwerk wordt nagekeken en waar nodig vervangen.
- Alle draairamen in de woning worden voorzien van telescopische raam-uitzetters.

Met telescopische uitzetters kan een draairaam goed gecombineerd worden met een hor. Een hor dient u zelf aan te schaffen.

Renovatie Frans balkon

- Het beton van uw Frans balkon wordt hersteld. Het hekwerk en de deuren worden vervangen.

Schilderwerk buiten

- Het schilderwerk aan de buitenzijde van uw woning wordt gedaan. U blijft zelf verantwoordelijk voor het schilderwerk binnenshuis.

Herstel riolering

- De rioleringsbuizen worden in principe van binnenuit hersteld. Hiervan ondervindt u minimaal overlast.

Aanbrengen dakraam

- Het standaard 4-pans dakraam wordt vervangen.



Kierdichting en tochtwering

- Alle kieren en naden bij kozijnen, ramen en deuren worden gedicht, zodat zo min mogelijk warmte uit de woning weglekt.

Elektrische installatie

- De meterkast en aarding van de woning worden aangepast aan de eisen van deze tijd.
- Een Perilex aansluiting voor elektrisch koken wordt aangelegd. U kunt zelf kiezen om al dan niet over te stappen op elektrisch koken.



Verbeteren brandwerendheid

- De scheidingsmuur tussen de woningen wordt van buitenaf voorzien van brandwerend materiaal.

Zachtboard plafonds

- U kunt er voor kiezen om zachtboard plafonds te laten verwijderen. U krijgt dan een gipsplaten plafond terug geplaatst.

Let op: deze werkzaamheden geven veel overlast. Het is niet verplicht dit te laten uitvoeren.

Vervangen toilet, badkamer en keuken

Vervangen toilet

Oude toiletruimten zijn mogelijk toe aan vervanging. Wanneer u een oude toiletruimte heeft, krijgt u de keuze deze te laten vervangen. De oude toiletruimten worden geheel verwijderd en opnieuw opgebouwd.

U krijgt dan nieuw sanitair en nieuwe tegels. U kunt zelf tegels uitzoeken uit een assortiment dat wij hebben samengesteld. Wanneer u in aanmerking komt voor een nieuwe toiletruimte, wordt hier geen huurverhoging voor gerekend.

Vervangen badkamer

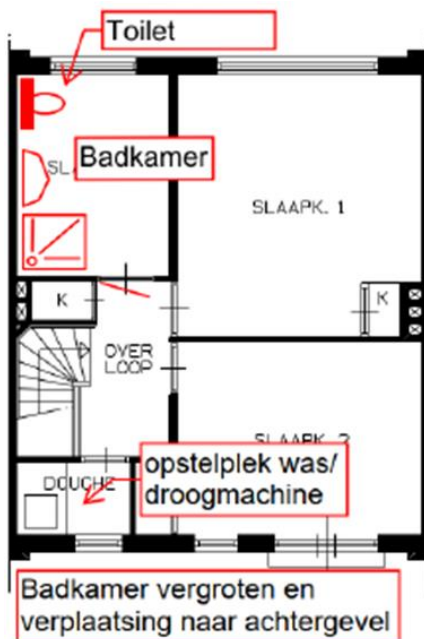
Ook oude badkamers zijn mogelijk toe aan vervanging. Hiervoor geldt hetzelfde als voor vervanging bij oude toiletruimten.

Als u voor vervanging in aanmerking komt, heeft u de keuze om hier wel of niet aan mee te doen. U krijgt nieuw sanitair. Nieuwe tegels kunt u uitkiezen uit een door ons samengesteld assortiment. Wanneer u in aanmerking komt voor een nieuwe badkamer, wordt hier geen huurverhoging voor gerekend.

Verplaatsen badkamer

U kunt er ook voor kiezen om de badkamer te verplaatsen naar de kleine slaapkamer aan de achterzijde van de woning. U krijgt dan een grotere badkamer met toilet op de verdieping. U levert wel een slaapkamer in.

Op de volgende afbeelding ziet u de nieuwe indeling bij het verplaatsen van de badkamer.



Wanneer u kiest voor het verplaatsen van uw badkamer, moet u met de volgende zaken rekening houden:

- De badkamer wordt verplaatst naar de kleine slaapkamer bij de achtergevel.
- Een 2^e toilet wordt bijgeplaatst in de badkamer.
- U bepaalt zelf de wand- en vloertegels, uit het assortiment dat wij hebben samengesteld.
- De oude ruimte kunt u gebruiken voor een was- en droogmachine, de aansluitingen hiervoor worden aangelegd.

Let op! Er is een extra huurverhoging verbonden aan het verplaatsen van de badkamer. Hoeveel dit is, leest u onder het hoofdstuk "Huurverhoging en besparing". Ook is de voorwaarde dat uw huidige badkamer ouder dan 10 jaar is.

Vervangen keuken

Bij de warme opname wordt vastgesteld of uw keuken voor vervanging in aanmerking komt. Er wordt gekeken naar de technische staat en ouderdom.

Komt u in aanmerking, dan kunt u er voor kiezen om wél of niet mee te doen. De volgende werkzaamheden worden bij keukenvervanging uitgevoerd:

- Plaatsen nieuw keukenblok.
- In de keuken wordt een afvoerventiel geplaatst voor mechanische ventilatie.
- De aansluiting voor de wasemkap naar de achtergevel blijft behouden.
- Er wordt een Perilex-aansluiting geplaatst waardoor u makkelijk kunt overstappen op elektrisch koken. Uw gasaansluiting blijft voorlopig behouden.

Voor tegels, kastdeurfronten en aanrechtbladen zijn er opties waaruit u kunt kiezen. Tijdens de warme opname van de aannemer krijgt u formulieren waarop u uw keuzes kunt doorgeven.



Planning en uitvoering

Aannemer en warme opname

De aannemer die geselecteerd is om de werkzaamheden uit te voeren, is Plegt-Vos. Deze aannemer is zeer ervaren en heeft al vele vergelijkbare woningen gerenoveerd.

Om te beginnen komt Plegt-Vos bij u op bezoek om de warme opname te doen. Daarbij wordt gekeken of alles technisch mogelijk is in uw woning. Tijdens de warme opname worden onderdelen zoals glas en deuren ingemeten zodat het op maat besteld kan worden.

Bij het huisbezoek kunt u ook aangeven waar u misschien tegenop ziet, of waar u hulp bij nodig heeft.

Overlast

Een renovatie kan overlast geven en daar kunt u best tegenop zien. Wij zorgen er voor dat de werkzaamheden netjes en veilig worden uitgevoerd door gecertificeerde aannemers en installateurs. We doen er ons best voor dat u zo min mogelijk overlast ervaart.

Keuzeformulieren

Wanneer u in aanmerking komt voor een badkamer, toilet en/of keukenvervanging, krijgt u tijdens de warme opname formulieren waarop u uw keuzes kunt doorgeven voor tegels, keukenfronten, aanrechtbladen, etc.

Na alle opnames worden alle materialen besteld. De datum van uitvoering is afhankelijk van de levering van deze materialen. Wanneer de startdatum bekend is, ontvangt u hierover schriftelijk bericht. U krijgt enkele weken voor de start van werkzaamheden aan uw woning, van Plegt-Vos een brief met de planning voor de werkzaamheden specifiek voor uw woning.

Opruimactie

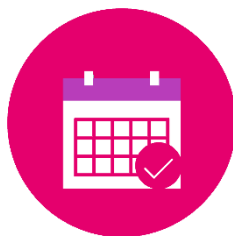
We houden er rekening mee dat er opgeruimd moet worden. We gaan hier iets voor organiseren zodat het opruimen van uw woning makkelijker voor u wordt.

Uitvoering

De uitvoering van de werkzaamheden zal gepland worden zodra alle bouwmaterialen op voorraad zijn. Plegt-Vos verwacht **februari / maart 2023** te starten met de uitvoering.

Belangrijke data

Op deze pagina kunt u de data en aantekeningen invullen die voor uw situatie belangrijk zijn. Zo heeft u alles bij de hand rondom de renovatie van uw woning.



Datum:

Onderwerp:

_____ **Warme opname / huisbezoek**

(U krijgt bezoek van de aannemer, Reimarkt en/of VHV)

_____ **Einddatum inleveren keuzeformulieren**

(U maakt een keuze voor tegels, keukenfrontjes etc.)

_____ **Einddatum opruimen woning**

(Voor de start van de renovatie moet in de woning opgeruimd worden. De aannemer bespreekt met u wat er moet gebeuren tijdens de warme opname)

_____ **Start renovatie** (De aannemer stuurt u een brief)

Huurverhoging en besparing

Geen huurverhoging

Volkshuisvesting Arnhem vraagt voor deze renovatie **géén huurverhoging**.

Ook voor het onderhoud van de woning en het vervangen van badkamer, keuken en/of toilet, of het vervangen van zachtboard plafonds wordt géén huurverhoging in rekening gebracht.

Let op! Dit staat los van de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli die landelijk wordt bepaald.

*Wanneer u keuzes maakt waar een huurverhoging voor geldt, dan is de ingangsdatum van deze huurverhoging **1 maand** na het afronden van de werkzaamheden.*

U krijgt hierover vooraf schriftelijk bericht van Volkshuisvesting.

Wel huurverhoging

Voor de volgende onderdelen kunt u als bewoners kiezen om wel of niet aan mee te doen. Kiest u voor deze onderdelen? Dan wordt hiervoor **wél een huurverhoging** gerekend:

1. Verplaatsen badkamer

Wilt u graag de badkamer laten verplaatsen naar de kleine slaapkamer? Hier wordt wél een extra huurverhoging voor gevraagd. Hiervoor wordt **€ 30,- per maand** gerekend.

2. Verwijderen schoorsteen en aanbrengen cv-installatie

Als u er voor kiest om een cv-installatie te laten aanleggen, wordt hier een huurverhoging voor in rekening gebracht. Hoeveel dit is, kan per woning verschillend zijn. Dit wordt per adres berekend, daarom wordt voor deze bewoners een apart gesprek hierover gepland.

Eventuele huurtoeslag kan hier overigens een gunstig effect op hebben.

Besparing

Met de energiebesparende maatregelen kunt u aanzienlijk besparen op uw energierekening. Omdat de energieprijzen momenteel aanzienlijk stijgen, is het moeilijk om in kosten uit te drukken hoeveel huurders gaan besparen.

Ervaringscijfers geven aan dat de woning 30 - 40% energiezuiniger zal zijn door de verduurzamingsmaatregelen bij eenzelfde gebruik.

U gaat nog meer besparen als u ook voor zonnepanelen kiest.

Vergoeding

Per huishouden wordt een eenmalig **overlastvergoeding van € 300,-** uitgekeerd. Deze overlastvergoeding wordt circa één maand na het afronden van de werkzaamheden uitgekeerd op de bankrekening waar de huur van wordt betaald.

Deze overlastvergoeding wordt verrekend met mogelijke openstaande huurachterstanden. In deze vergoeding zit ook de verrekening van kosten voor stroom en water die Plegt-Vos eventueel nodig heeft in uw woning.



Deelname en 70%-regeling

Wanneer gaat de renovatie door?

Voordat we kunnen starten met de werkzaamheden, is het belangrijk dat minimaal 70% van de huurders schriftelijk akkoord gaat met de werkzaamheden. Volgens de wet is er namelijk bij 70% akkoord sprake van een redelijk voorstel. Alle bewoners zijn dan verplicht om aan het project mee te doen.

Deelname

Het is belangrijk dat u uw stem uitbrengt, want iedere stem telt. Door bijgaand deelnameformulier te ondertekenen gaat u akkoord met de maatregelen uit dit boekje. U gaat akkoord met de uitvoering van alle werkzaamheden die in uw huis uitgevoerd moeten worden.



U wilt niet mee doen?

Als er voor u een reden is om niet mee te willen doen dan vragen wij u dit meteen na ontvangst van het informatiepakket met ons te bespreken. Als wij weten wat uw bezwaren zijn, kunnen wij samen met Volkshuisvesting op zoek naar de beste oplossing voor u.

LET OP:

*Lever uw getekende
deelnameformulier in voor
woensdag 16 november 2022*

*Er zijn drie manieren om uw
stem uit te brengen:*

I. Foto of scan per e-mail:
klantenservice@reimarkt.nl

II. Digitaal ondertekenen:
Scan de QR code met uw
telefoon.



**III. Per post (zonder
postzegel):**

Antwoordnummer 1267
7500 VB Enschede

Bezwaartermijn

Wanneer de 70% is behaald, krijgt u hierover een brief. Na ontvangst van deze brief heeft u 8 weken de tijd om een rechter te vragen of het voorstel ook echt redelijk is. Als de rechter ook oordeelt dat het een redelijk voorstel is, dan bent u als bewoner verplicht de werkzaamheden te laten uitvoeren.

Ook als u geen bezwaar indient binnen de termijn van 8 weken, bent u verplicht de werkzaamheden te laten uitvoeren.

Wat als 70% niet behaald wordt?

Als er géén 70% akkoord behaald wordt, gaat het project niet door. We zullen dan alleen noodzakelijk onderhoud uitvoeren. Wat dat precies inhoudt, wordt dan onderzocht.



Voorzieningen

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Het kan zijn dat u in het verleden uw woning zelf heeft aangepast. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een aanbouw, overkapping of rolluik. Soms belemmeren deze aanpassingen de werkzaamheden. Tijdens de warme opname wordt beoordeeld of het noodzakelijk is de aanpassing te verwijderen.

Heeft u ooit toestemming gevraagd voor de aanpassing en is deze goedgekeurd en in goede staat, dan is het meestal geen probleem. In het geval van bijvoorbeeld rolluiken en zonneschermen bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen. Uitzonderingen bespreken tijdens de wame opname.

Zijn er aanpassingen gedaan vanuit de WMO, dan worden deze altijd weer teruggeplaatst.

Tijdelijke voorzieningen

Bij ingrijpende verbouwingen zoals bijvoorbeeld het vervangen van badkamers, keukens en toiletten worden er ook afspraken gemaakt hoe deze ruimtes vervangen worden tijdens de verbouwing. Onze ervaring is dat mensen het liefst naar vrienden of familie gaan om te douchen maar we zullen zorgen voor voorzieningen als dat nodig is. Ook zullen er rustwoningen zijn, hier kunt u tijdens de werkzaamheden overdag verblijven. De adressen worden op een later moment met u gedeeld.

Schade

We doen er zoveel mogelijk aan om schade aan uw eigendommen te voorkomen. Voor de start van de uitvoering krijgt u nog enkele tips over wat u zelf nog kunt doen om schade te voorkomen.

Mocht er tijdens de uitvoering toch iets beschadigen dan vragen wij u het volgende te doen:

- Maak foto's van de schade.
- Meld uw schade (uiterlijk binnen 24 uur) bij uw eigen verzekering.
- Meld de schade de eerstvolgende werkdag bij de uitvoerder van Plegt-Vos en bij Reimarkt.

Contact

REIMARKT

Website: www.reimarkt.nl/volkshuisvesting

maandag t/m donderdag: 9:00 tot 17:00 uur

vrijdag: 9:00 tot 12:00 uur

telefoon: 085 – 018 52 33

e-mail: klantenservice@reimarkt.nl

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen? Bel ons gerust! Kijk ook op onze website voor meer informatie over de maatregelen! Op onze website vindt u ook folders over bijvoorbeeld het belang van ventileren en de meest gestelde vragen over de isolatiemaatregelen.



