



172 woningen
Eemkerkstraat en omgeving Dordrecht

Informatieboekje over noodzakelijk onderhoud & duurzame verbeterwerkzaamheden



Waarom verbeteren we uw woning?

Uw woning is toe aan een onderhoudsbeurt. Deze onderhoudsbeurt willen we graag combineren met het verbeteren van uw woning om deze klaar te maken voor de toekomst. Door het aanbrengen van isolatie, ventilatie en brandwerende maatregelen krijgt u een woning waarin u prettig en behaaglijk woont.

Een goed onderhouden woning is niet alleen prettig voor de bewoner, maar is ook goed voor de buurt en alle mensen die er leven. Zo zorgen we ervoor dat het een wijk blijft waar iedereen fijn woont en zich thuis voelt. Nu én in de toekomst.

Onderhoudsbedrijf elk[®] voert de werkzaamheden in opdracht van Trivire uit. In dit boekje leest u welke werkzaamheden wij willen uitvoeren, waarom en wanneer. Ook vindt u informatie over wat u van ons kunt verwachten en wat we van u vragen.

Dit informatieboekje is voor de bewoners van de volgende woningen, lees de informatie in het boekje goed door:

Crayensteynstraat:

75, 77, 79, 81, 83 en 85.

Dubbelmondestraat:

2, 4, 4a, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 en 38.

Eemkerkstraat oneven huisnummers:

1, 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 en 69.

Eemkerkstraat even huisnummers:

2, 4, 4a, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 en 72.

Giessenmondestraat oneven huisnummers:

1, 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 en 51.

Giessenmondestraat even huisnummers:

2, 4, 4a, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 44a, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 en 62.

Krommedijk:

126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148 en 150.

Nessestraat:

1



Kijkdagen

Onderhoudsbedrijf elk® werkt op dit moment aan een eerste woning aan de Eemkerkstraat 66. We noemen deze woning de modelwoning. Als de woning klaar is, kunt u een bezoek aan de woning brengen. U ziet dan het resultaat van de werkzaamheden. Tijdens het kijkmoment kunt u ook uw vragen aan ons stellen. In de envelop van dit informatieboekje vindt u een uitnodiging voor de kijkdag.

Huisbezoeken

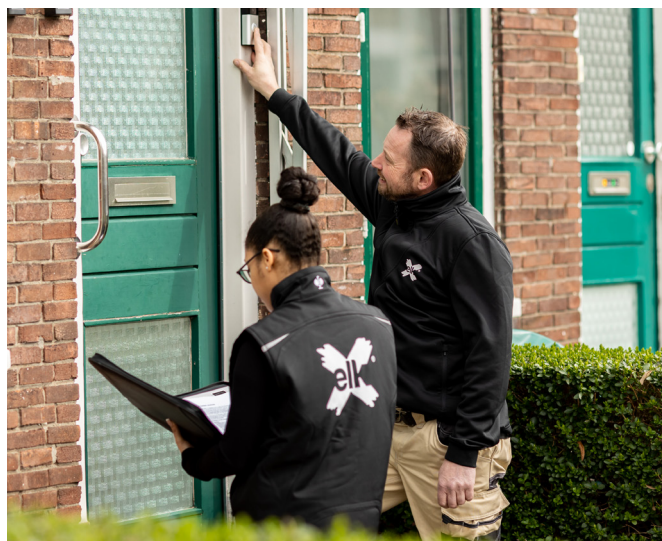
Tijdens het kijkmoment maken we meteen een afspraak met u voor een huisbezoek. Medewerkers van onderhoudsbedrijf elk® lopen tijdens dit bezoek samen met u door uw woning.

Tijdens het huisbezoek bespreken we het volgende:

- De werkzaamheden.
- De eventuele overlast.
- Uw persoonlijke situatie.
- Hoe u zo prettig mogelijk kunt blijven wonen tijdens de werkzaamheden.
- Welke voorbereidingen u het beste kunt treffen voor het goed uitvoeren van de werkzaamheden.
- Wij vragen uw akkoord op de werkzaamheden. Het kan zijn dat we foto's van technische bijzonderheden in uw woning maken.

Nog vragen?

Kunnen uw vragen niet wachten tot het kijkmoment? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van elk®, Shairry Jasinta. Alle contactgegevens vindt u achterin dit boekje.



Wat gaan we doen?

In dit hoofdstuk leest u alles over de geplande werkzaamheden.

Er zijn twee soorten werkzaamheden:

1. **Onderhoud:** deze werkzaamheden zijn noodzakelijk om de kwaliteit van de woning te behouden. Dit is bijvoorbeeld het herstellen van het voegwerk en het schilderwerk. Voor deze werkzaamheden hebben we geen akkoord nodig.
2. **Isolerende maatregelen:** zoals het isoleren van de spouwmuur en de vloer. Hierover leest u verder in het boekje meer. Voor deze werkzaamheden hebben wij uw akkoord nodig.

Onderhoud aan uw woning

- Waar nodig herstellen van het voeg- en metselwerk van uw woning.
- Schilderen van de houten buitenkozijnen en deuren. Komen we houtrot tegen dan herstellen we dat.
- Vervangen van de achterdeur. U krijgt een nieuwe achterdeur met isolatieglas en nieuw hang- en sluitwerk.
- Brandwerend maken van de voordeur.
- Vervangen dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Renoveren van de schoorstenen.
- Controleren van de houten vloerbalken op kieren en brandwerend afwerken.
- Heeft u nog geen rookmelder(s) in uw woning? Dan plaatsen we op elke verdieping een rookmelder.

Isolerende maatregelen aan uw woning

- Isoleren van de spouwmuur. Hierdoor komt er minder koude lucht in uw woning en verdwijnt er minder warmte. Voor het isoleren van de spouwmuur boren we gaatjes in de gevel. Daarna spuiten we onder gepaste druk isolatie in de spouwmuur en maken de gaatjes weer dicht.

- Isoleren van de vloer. Via het kruipruik spuiten we een isolatieschuim tegen de onderzijde van de begane grondvloer. Hierdoor kan er via de vloer geen kou meer binnenkomen of warmte verdwijnen. Doordat de isolatie voor een groot gedeelte uit lucht bestaat, blijft de kruipruimte ventileren en neemt de vloer het vocht uit de kruipruimte niet op.
- Wij isoleren het dak aan de binnenkant van de woning op zolder. De isolatie van de slaapkamers en badkamer brengen we aan vanuit de buitenkant tegen de schuine dakvlakken. Ook maken we knieschotten. De knieschotten zijn gemaakt van isolatiemateriaal. U kunt hierachter dus geen spullen opbergen. Waar nodig worden de dakramen vervangen. Tijdens het huisbezoek bespreken we het met u.



- Waar nodig vervangen we het bestaande glas in de kozijnen door nieuw geïsoleerd glas (HR++ glas). We vervangen dan ook de draaiende delen met HR++ glas en nieuw hang - en sluitwerk.
- Aanbrengen CO₂ gestuurde mechanische ventilatie. Bij goede isolatie hoort ook een goede ventilatie. Een goede ventilatie is nodig zodat uw woning kan “ademen”. Door koken, douchen en de aanwezigheid van mensen, komt er veel vocht in de woning. Dit vocht moet uw woning uit kunnen. Daarom brengen we een mechanische ventilatie aan.
- Het ventilatiesysteem dat we plaatsen, stemt de ventilatie automatisch af op wat uw woning nodig heeft. Het systeem maakt daarvoor gebruik van sensoren (meters) om de CO₂ te meten. De ventilatiebox komt op zolder. Vanuit daar maken we leidingen naar de badkamer, keuken en toilet. Voor een goede werking van het ventilatiesysteem kan het noodzakelijk zijn om binnendeuren in te korten.



Uw akkoord is nodig

Bent u het eens met wat we allemaal gaan doen? Teken dan de akkoordverklaring die bij dit informatieboekje zit. Om echt te kunnen starten met de werkzaamheden hebben we toestemming nodig van minimaal 70% van de bewoners. Wij hopen natuurlijk dat alle bewoners enthousiast zijn en 100% deelname wordt behaald.

De akkoordverklaring geldt alleen voor de volgende werkzaamheden:

- Isoleren van de spouwmuur, vloer en het dak.
- Plaatsen van HR++ glas.
- Aanbrengen mechanische ventilatie.

Er wordt geen huurverhoging doorberekend voor alle werkzaamheden.



Hoe kunt u ons laten weten of u akkoord gaat?

Het is voor ons belangrijk dat u de akkoordverklaring invult. In de bijlagen van deze brochure vindt u de akkoordverklaring. U kunt deze op vijf manieren bij ons inleveren:

1. Tijdens het kijkmoment in de modelwoning.
2. Tijdens het huisbezoek meegeven aan de medewerkers van onderhoudsbedrijf elk®
3. In de brievenbus van de modelwoning Eemkerkstraat 66.
4. Mailen naar shairryjasinta@elk.nl;
5. Per post versturen in het retourenvelop.

Het is belangrijk dat u de ingevulde akkoordverklaring indient. Doe dit uiterlijk 30 juni 2023.

Als u nee stemt, willen we graag weten waarom u niet akkoord gaat. Wilt u dit dan aangeven op de akkoordverklaring? Voorziet u problemen? Neemt u dan contact met ons op. We gaan graag met u in gesprek en kijken samen naar een oplossing.

Nadat tenminste 70% van de bewoners akkoord gaat met de duurzame verbeterwerkzaamheden, ontvangt u van Trivire een brief. Dat betekent dat alle werkzaamheden bij alle woningen worden uitgevoerd en het project in zijn geheel definitief doorgaat.

Informatie over de uitvoering van de werkzaamheden

De vakmensen van elk[®] gaan netjes te werk en doen er alles aan om de overlast te beperken. Toch kunt u overlast van de werkzaamheden ervaren. Houd daarom rekening met het volgende:

- Meerdere dagen medewerkers in en om uw woning.
- Geluidsoverlast (boren, sloopwerkzaamheden, uithakken voegen etc.)
- Stofoverlast. We werken zoveel mogelijk stofarm door machines te voorzien van stofafzuiging. Toch kunnen we stof en gruis niet voorkomen.
- Plaatsen van steigers tegen uw woning.
- Plaatsen van bouwketen en opslag- en afvalcontainers op de grasvelden, parkeerplaatsen, stoep en/of straat.
- Extra verkeer door bussen en aan- en afvoer van materiaal.
- Overlast voor uw huisdieren.
- Verplaatsen van (een deel van) de meubels en spullen in uw woning, zolder en in de tuin.

Werktijden en vakanties

De medewerkers van elk[®] en de onderaannemers werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 tot 16:15 uur. Als zij een keer eerder beginnen of langer doorwerken, dan stemmen zij dat eerst met u af. Tijdens officiële feestdagen werken zij niet in of aan uw woning.

We zijn bij u te gast

We gedragen ons als gast in uw woning. Zonder uw toestemming komen we niet in ruimten in uw woning waar we niet aan het werk zijn. En we houden ons aan de afgesproken gedragsregels. Zo mogen de vaklieden binnen niet roken en geen gebruik maken van uw toilet, tenzij u daar toestemming voor geeft.

Legitimatie vaklieden

De medewerkers van elk[®] en de onderaannemers zijn herkenbaar aan hun werkkleding. Zij kunnen zich ook legitimeren. Als u het niet vertrouwt, vraag dan naar de legitimatie of neem contact op met de contactpersonen achterin dit boekje.

Oplevering

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, vindt een oplevering plaats. De opzichter en uitvoerder lopen samen met u alle uitgevoerde werkzaamheden na. Onderdelen die niet naar tevredenheid zijn uitgevoerd, zetten wij op een lijst. Onderhoudsbedrijf elk[®] zorgt ervoor dat deze punten zo snel mogelijk, in ieder geval binnen twee weken, netjes zijn afgewerkt. Wij vragen u te tekenen voor de oplevering.



Planning

We verwachten in het vierde kwartaal van 2023 te starten met de werkzaamheden. De planning tot aan de start van de werkzaamheden ziet er als volgt uit:

Kijkdagen

U bent van harte welkom in de modelwoning Eemkerkstraat 66. In de woning ziet u het resultaat van de werkzaamheden. In deze envelop vindt u een uitnodiging voor de kijkdagen.

Huisbezoeken

Medewerkers van elk[®] komen bij u in de woning om de werkzaamheden met u door te nemen en bijzonderheden met u te bespreken.

Brief met de uitslag van de akkoordverklaringen

Zodra we 70% akkoord hebben behaald, ontvangt u van Trivire een brief.

Start van de werkzaamheden

In het vierde kwartaal van 2023 starten we met de werkzaamheden aan de eerste woningen.

Dagplanning

Enkele weken vóór de start van de werkzaamheden krijgt u een dagplanning. Daarop staat wanneer we welke werkzaamheden komen uitvoeren, wie de werkzaamheden uitvoert en welke overlast u kunt verwachten.

Wat zijn de financiële gevolgen?

De werkzaamheden maken uw woning energiezuiniger en verbeteren het wooncomfort. Hierdoor verbetert ook het energielabel van uw woning.

Géén huurverhoging

Wij vragen géén huurverhoging voor het onderhouden en isoleren van uw woning. Wij vinden het namelijk belangrijk dat wonen voor u betaalbaar blijft. Wij verwachten dat uw woonlasten zelfs dalen, omdat u minder gas gaat verbruiken.

Ongemakkenvergoeding

Een project met verschillende werkzaamheden brengt overlast met zich mee. Daar doen we niet geheimzinnig over. Om de overlast en ongemakken van de werkzaamheden zo veel mogelijk voor u te verzachten, bieden wij u een financiële tegemoetkoming. Elk huishouden krijgt een vergoeding van €250,00.

U ontvangt de ongemakkenvergoeding na afronding van de werkzaamheden in uw woning. Huurachterstanden en eventuele andere schulden verrekenen we met de ongemakkenvergoeding.



Voorzieningen

De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Dat betekent dat u in de woning blijft wonen tijdens de werkzaamheden. Naast een financiële vergoeding hebben we een aantal andere voorzieningen om de overlast te beperken.

Gebruik rustwoning

Wilt u de overlast door de werkzaamheden in uw eigen woning even ontvluchten? Of heeft u behoefte aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren? Dan kunt u tijdens de werkzaamheden terecht in de rustwoning, Eemkerkstraat 66. In de rustwoning richten we een fijne woonkamer in waar u op uw gemak een kop koffie of thee kunt drinken.

Opruimdagen

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren en beschadiging aan uw spullen te voorkomen, vragen we u de ruimtes waarin we aan de slag gaan zo leeg mogelijk te maken en uw inboedel op een andere plek in de woning op te slaan. Dit is voor veel bewoners een mooi moment om de spullen die niet meer nodig zijn weg te gooien. Daarom organiseren Trivire en elk® voor de start van de werkzaamheden verschillende opruimdagen. Die dagen plaatsen we grote afvalcontainers in de straat, waarin u de spullen kunt gooien die u niet meer gebruikt. U krijgt van ons een bericht wanneer de opruimdagen plaatsvinden.

Voorzieningen om overlast te beperken

- Alle looppaden in uw woning dekken wij zorgvuldig af.
- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af.
- We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd om de overlast voor u te beperken.
- Onze medewerkers ruimen aan het einde van de werkdag de werkplek(ken) op.

Oplossing voor persoonlijke problemen tijdens de verbouwing

Denkt u door deze werkzaamheden in de problemen te komen? Bijvoorbeeld als u om medische of andere redenen beslist niet in uw woning kan blijven. Bespreek dit dan met ons tijdens het huisbezoek aan uw woning. Dan zoeken we samen met u naar een oplossing.

Wat verwachten wij van u?

We doen er alles aan om veilig en netjes te werken. En volgens planning. U kunt ons helpen door met de volgende punten rekening te houden.

Toegang tot uw woning

Voor de werkzaamheden in uw woning hebben we toegang tot uw woning nodig. Bent u er zelf niet? Maak dan met burens, familie, vrienden of met de uitvoerder van elk® afspraken over de huissleutel. Informeer de bewonersbegeleider van elk® zo snel mogelijk als u op vakantie gaat of om andere redenen afwezig bent.

Verwijderen en opbergen van uw spullen

Natuurlijk voeren wij de werkzaamheden graag zo vlot mogelijk en zonder beschadigingen uit. Daarom vragen wij u een aantal spullen op te bergen en te verwijderen. Tijdens het huisbezoek nemen we precies met u door wat we op dit gebied van u vragen.

- Zorg ervoor dat de hal, trap, overloop leeg zijn.
- Voor het vervangen van het glas hebben we aan de binnenkant van het raam een werkruimte nodig van ongeveer 1 meter. Maak daarom uw vensterbank leeg en verwijder andere spullen die in de buurt staan zoals de raambekleding.
- Voor het isoleren van het dak vragen wij u de zolder zo leeg mogelijk te maken.
- Een vrije werkruimte van 1,5 meter rondom de gevel voor het plaatsen van een steiger. En verwijder planten en accessoires van de gevel.
- Berg kostbare en waardevolle spullen veilig op.
- Dek stofgevoelige apparatuur en meubels af.
- Voor de werkzaamheden onder de vloer gebruiken we het kruipluik. We vragen u deze bereikbaar te maken.

Huisdieren

Voor huisdieren kunnen de werkzaamheden stressvol zijn. U bent hier zelf verantwoordelijk voor. Vaak is het beter tijdelijk ergens anders onderdak voor uw huisdier te regelen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

U bent zelf verantwoordelijk voor de zaken die u zelf heeft geplaatst. Bijvoorbeeld een aanbouw, rolluiken, zonwering of andere afwerkingen. Hiervoor geldt:

- Wij houden zo veel mogelijk rekening met de originele afwerking en het schilderwerk in uw woning. Het kan voorkomen dat schade ontstaat aan wanden, stucwerk, granol, behang of schilderwerk. Deze schade herstellen we dan zo goed als mogelijk.
- Zijn er voorzieningen die u zelf heeft aangebracht die tot last zijn voor de uitvoering? Dan overlegt de uitvoerder van elk® of deze moeten worden verwijderd. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en eventueel terugplaatsen ervan.
- Wij voeren geen onderhoudswerkzaamheden uit aan de zelf aangebrachte voorzieningen.
- Uiteraard gelden de afspraken die Trivire met u heeft gemaakt toen u toestemming kreeg voor de zelf aangebrachte voorziening.

Schade op tijd melden

Wij doen samen met u ons best schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder of bewonersbegeleider van elk®. Wij stellen daarna zo spoedig mogelijk de schade vast en bespreken de verdere afhandeling met u.

Contact

Heeft u vragen of maakt u zich zorgen? Neem dan altijd contact met ons op. Samen kijken wij naar een oplossing. Wij helpen u graag!

Projectteam

Het projectteam bestaat uit medewerkers van Trivire en elk® met haar partners. Samen doen wij er alles aan om goed werk te leveren. Bent u niet tevreden over de werkzaamheden of ontstaan er problemen? Neem dan meteen contact met Shairry op.

Spreekuur

Tijdens de werkzaamheden is er elke week een spreekuur. Shairry is tijdens dit spreekuur in de wijk. U ontvangt hier later nog meer informatie over. Heeft u liever een afspraak bij u thuis? Neem dan contact met Shairry op. Natuurlijk mag u ook de uitvoerder van elk® aanspreken als u vragen heeft. Hij is dagelijks op het project aanwezig.

Contactpersonen



Shairry Jasinta

Bewonersbegeleider elk®
06-12664438
shairryjasinta@elk.nl



Maria Anna

Sociaal projectleider Trivire
078-6331530
m.vergouwen@trivire.nl

