

Bewonersbrochure

Onderhoud van de meergezinswoningen
aan Kapelland e.o.



Deze brochure bevat belangrijke informatie over de plannen voor het verbeteren van uw woning. Kunt u de brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of uw familie of neem contact met ons op.

This information folder contains important information about the plans for improving your home. Are you unable to read the information folder? Then please ask your neighbours or family members for help or contact us.

Ce dossier d'information contient des renseignements importants relatifs aux projets d'amélioration de votre habitation. Vous ne parvenez pas à le lire? Demandez de l'aide à vos voisins ou à votre famille ou contactez-nous.

Bu tür bilgi dosyası evinizin iyileştirme planları hakkında önemli bilgiler içeriyor. Bilgi dosyasını okuyamıyor musunuz? Bu tür durumların da komşularınızdan veya herhangi ailenizden birinden yardım isteyiniz veya bizimle iletişime geçebilirsiniz.

إليك



Disclaimer: Nieuwe gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.

Inleiding

Vidomes wil onderhoud uitvoeren aan uw woning. Daarom hebben we samen met bouwbedrijf Willems Vastgoedonderhoud een plan gemaakt dat we met hen gaan uitvoeren. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, wat u van ons kunt verwachten en over de voorbereidingen.

De aanleiding

De 193 meergezinswoningen aan het Kapelland, Kapelpad, Abdijpad en Abdijland zijn in 1985 gebouwd en toe aan onderhoud aan de gevel. Sinds juni 2023 ontvangt u nieuwsbrieven over deze werkzaamheden. Hierin hebben we u op de hoogte gehouden over de voortgang. Zo is er de afgelopen periode uitgebreid onderzoek gedaan naar de technische staat van de gevel van de woningen en het woongebouw. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is een plan gemaakt voor uw woning. In hoofdstuk 2 leest u welke maatregelen in het plan zijn opgenomen.

Voordelen na oplevering van de werkzaamheden

De voordelen na oplevering van de werkzaamheden aan uw woning:

- Meer wooncomfort in uw woning
- Beperking van lekkages
- Een prettiger binnenklimaat
- Energiebesparing

In hoofdstuk 3 leest u uitgebreider over de voordelen van de werkzaamheden.

Inhoudsopgave

1. Contact.....	5
2. De werkzaamheden.....	7
3. Voordelen van de werkzaamheden.....	9
4. Mogelijke overlast of ongemak	10
5. Voorbereiding.....	12
6. Vergoeding	14
7. Planning.....	15

1. Contact

Bij dit project zijn verschillende personen betrokken. Zowel medewerkers van Vidomes als medewerkers van Willems. Hieronder ziet u wie er namens Vidomes en Willems betrokken zijn, wat hun rol is en bij wie u terecht kunt met vragen.



Driekus Dijkmans

Projectleider Vastgoed (Vidomes)

Driekus is verantwoordelijk voor het project vanuit Vidomes. Samen met Willems heeft Driekus het onderhoudsplan opgesteld. Ook houdt Driekus toezicht op de werkzaamheden en voert hij controles uit en kijkt of het proces verloopt volgens de eisen en wensen van Vidomes



Roland Sol

Projectleider Planmatig Onderhoud (Willems)

Roland is verantwoordelijk voor de uitvoering en begeleiding van de onderhoudswerkzaamheden



Marcel Briegoos

Uitvoerder (Willems)

Marcel is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en is uw aanspreekpunt voor dit project



Brian Berends

Werkvoorbereider Planmatig Onderhoud (Willems)

Brian is verantwoordelijk voor het voorbereiden van de onderhoudswerkzaamheden



Natasja van Amerongen

Sociaal projectleider (Vidomes)

Natasja is uw aanspreekpunt wanneer u vragen heeft over de communicatie van het project.

Hoe kunt u ons bereiken?

Voor al uw vragen over het project neemt u contact op met:

Aannemer Willems

Uw contactpersoon tijdens de werkzaamheden is de uitvoerder Marcel Briegoos

Locatie: Uitvoerderskeet

Telefoon: 06 22 53 38 99

Vidomes

U kunt contact opnemen via mijnvidomes.nl of vidomes.nl/contact. Dit kan ook via Facebook en WhatsApp op 06 13 27 59 72. Belt u liever? Neem dan contact met ons op via: 088 845 66 00 (maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur en vrijdag van 9.00 – 13.00 uur) of stuur een mail naar sociaalprojectleider@vidomes.nl

Hoe herkent u medewerkers?

U herkent de medewerkers aan hun werkkleding. Alle onderaannemers kunnen zich legitimeren. Vraag daar gerust naar als zij bij u langskomen.



2. De werkzaamheden

De werkzaamheden worden uitgevoerd, voor het grootste gedeelte, aan de balkon/tuinzijde en de kopgevels van de woningen. Voor het grootste gedeelte van de werkzaamheden hoeft u niet thuis te zijn. Voor een gedeelte moet u wel thuis zijn. Hieronder beschrijven we de werkzaamheden

Verwijderen van asbesthoudende beplating

We verwijderen het asbest door het vervangen van de gevelbeplating. Dit wordt gedaan door een asbest verwijderaar. De gevelplaten worden voorzichtig losgemaakt en worden op een veilige manier verpakt en afgevoerd. Daarna plaatsen we nieuwe gevelplaten en isolatie terug. U kunt tijdens deze werkzaamheden in uw woning blijven. De werkplek wordt in verband met de asbestwerkzaamheden goed afgeschermd.

Vervangen van de grijze betonnen rand van het balkon

De grijze rand van het balkon wordt vervangen door een nieuwe, bredere rand die verder over de gevel heen valt. Dit zorgt ervoor dat het water niet meer direct langs de gevel naar beneden loopt en voorkomt vochtdoorslag.

Vervangen van het metselwerk en isolatie balkonmuren

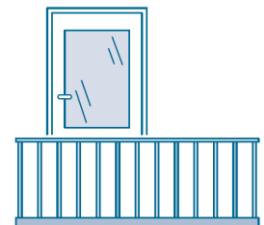
We verwijderen het metselwerk aan de gevel van uw balkon. Vervolgens wordt de muur opnieuw gemetseld op een manier die scheurvorming voorkomt. Om dit te kunnen doen verwijderen we tijdelijk de privacyschermen. Deze schermen worden dan gereinigd en teruggeplaatst na de werkzaamheden.

Vervangen enkelglas door dubbelglas

Bij een aantal woningen is nog enkelglas aanwezig. Dit vervangen we voor nieuw dubbelglas. De uitvoerder beoordeelt dit glas bij een bezoek aan uw woning.

Vervangen van de balkonvloer

De vloer van het balkon wordt volledig vernieuwd. De oude tegels en bedekking worden verwijderd. Vervolgens maken we de ondervloer schoon en komt er een isolatielaag op. Tot slot krijgt de vloer een nieuwe, nette afwerking. Hierdoor is de balkonvloer beter beschermd tegen vocht.



Loodwerk onder balkondeuren aanbrengen

Onder de balkondeuren brengen we nieuw loodwerk aan. Het lood zorgt dat regenwater niet in de muur of onder de deur kan komen. Dit voorkomt vocht- en schimmelproblemen.

Vervangen regenpijpen

De oude hemelwaterafvoer worden vervangen door nieuwe. Deze regenpijpen voeren het water beter af en geven minder kans op lekkage en vocht rond de gevel.



Koudebrug onderbreking

Er komt een isolatielaag tegen de betonnen rand, langs het plafond aan de binnenzijde van de woning. Deze betonnen rand zit boven het raamkozijn en wordt wit geverfd.

Spouwankers bijplaatsen

De binnen- en buitenmuren zijn met elkaar verbonden door middel van spouwankers. Deze spouwankers worden vervangen. Het bijplaatsen gebeurt van buitenaf.

3. Voordelen van de werkzaamheden

De energiemaatregelen maken uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Daarnaast dragen de maatregelen bij aan een beter binnenklimaat.



Comfort

Door het uitvoeren van deze werkzaamheden kunnen we grote lekkages oplossen. Ook verminderen we de tocht in uw woning en zorgen de werkzaamheden voor betere isolatie.



Binnenklimaat

Het binnenklimaat in uw woning wordt bepaald door onder andere de temperatuur, luchtkwaliteit en luchtvochtigheid. Deze factoren hebben invloed op hoe comfortabel u de ruimte ervaart. Uw woning zal door deze werkzaamheden in ieder geval warmer aanvoelen. Tip: Ventileer uw woning goed. Zo blijft uw huis warmer. Vochtige lucht warmt namelijk langzamer op dan droge, frisse lucht.



Frisse uitstraling

Met de werkzaamheden krijgen de balkons en gevels een frissere en nettere uitstraling. Ook de nieuwe beplating, randen, vloeren en kozijnen maken het woongebouw weer netjes en verzorgd.



Energiebesparing

Door de spouwmuurisolatie en koudebrugonderbreking wordt er warmte binnengehouden. Ook wordt er onder de tegels van het balkon beter isolatiemateriaal aangebracht. U verbruikt hierdoor minder energie, uw woning voelt prettiger aan en hierdoor bespaart u in uw energieverbruik.

4. Mogelijke overlast of ongemak

Verschillende werklieden werken straks in het woongebouw, op de steiger en in uw woning. Hoewel wij altijd proberen om de overlast zoveel mogelijk te beperken, kunnen we het niet geheel voorkomen. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten.



We voeren de werkzaamheden uit per portiek

We werken dus steeds woning voor woning in hetzelfde portiek, van links naar rechts. Dit betekent dat de overlast in sommige periodes heviger zal zijn dan in andere. Tijdens de werkzaamheden kunt u om veiligheidsredenen geen gebruik maken van het balkon.



Steigers en hoogwerkers

Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren wordt er gewerkt met steigers. Hierdoor kunt u geen gebruik maken van uw balkon.



Bouwplaatsen

Ter hoogte van Kapelland 125 komt straks een bouwplaats. Op een bouwplaats staan containers met daarin bouwmaterialen opgeslagen. Omdat de bouwplaats ruimte inneemt op een grasveld, straat, stoep of parkeerplek, kan dit overlast geven. Daarnaast worden enkele parkeervakken gebruikt om afval af te voeren. Na uitvoering van de eerste twee blokken verplaatst de bouwplaats naar Abdijland ter hoogte van huisnummer 13.



Blokkades op straat

U kunt overlast ervaren op straat door bijvoorbeeld het laden en lossen van werkverkeer of een hijskraan die materialen verplaatst. We verwachten dat de doorgang van het verkeer zo min mogelijk wordt beperkt. Toch kan het voorkomen dat u een keer moet wachten of omrijden. Wij proberen dit tot een minimum te beperken. Voor hulpdiensten blijft het woongebouw altijd toegankelijk.



Parkeren

Tijdens de werkzaamheden kan het zijn dat er minder parkeerplekken zijn. Bijvoorbeeld omdat de aanwezige werklieden in de buurt parkeren en door de bouwplaatsen en bouwcontainers.



Geluid

Sommige werkzaamheden gaan geluids- en triloverlast veroorzaken. Dit proberen we te beperken tot een minimum. Het kan daarom zijn dat u hier overlast van ervaart, zelfs wanneer dit een paar woningen verderop wordt gedaan. Last van het geluid? Er zijn oorpluggen beschikbaar bij de uitvoerder in de keet.



Stof

Na afloop van de werkzaamheden wordt uw woning zo netjes mogelijk achtergelaten. Wij kunnen helaas niet al het stof uit de woning krijgen. Stof daalt nog een aantal dagen naar beneden. We raden u daarom aan om spullen zo goed mogelijk af te dekken met plastic of op te bergen in dozen. Lees meer over uw voorbereiding op pagina 12 en 13.



Privacy

Tijdens de werkzaamheden lopen er op afspraak werklieden door uw woning. Ook lopen er werklieden over het balkon aan de buitenkant van uw woning. Het is goed om rekening te houden met deze tijdelijke meer beperkte privacy.

5. Voorbereiding

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden in en aan uw woning hebben de werklieden ruimte nodig. Het werk wordt vooral aan de buitenkant van uw woning uitgevoerd. Toch moeten de ruimtes aan het balkon worden vrijgemaakt door de werkzaamheden aan de gevel.

Huisbezoeken

Warme opname - voorbereidingsgesprek

Tijdens het voorbereidingsgesprek komt de uitvoerder bij u thuis langs, kijkt naar technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). We noemen dit ook wel een warme opname. Het kan zijn dat er ook foto's worden gemaakt van de ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De uitvoerder van Willems bespreekt met u persoonlijke behoeftes en situaties. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de omgang met huisdieren, eventuele hulp en medische achtergrond waar wij rekening mee moeten houden of een geplande vakantie tijdens de werkzaamheden. Deze warme opname duurt ongeveer 2 uur per woning.



Werkruimte rondom uw woning

Planten en begroeiing

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren plaatsen we steigers. Het kan zijn dat bepaalde planten of begroeiing moeten worden verwijderd. We vragen u om alle kwetsbare planten, meubels of andere spullen hier tijdelijk te verwijderen. Zowel alles wat op de grond staat, als wat er aan de gevel vastzit, zoals een lamp of een zonnenscherm. U leest meer over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) op de volgende pagina.

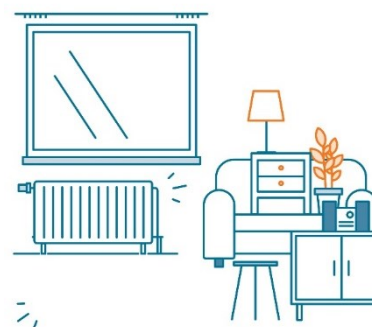
Werkruimte in uw woning

Vrijmaken werkruimte en looproutes

Voor een aantal werkzaamheden komen de werklieden ook in uw woning. Hierbij wordt in de ruimtes die grenzen aan het balkon of tuin gewerkt. Wij vragen u daarom om voldoende werkruimte te maken. Tijdens het voorbereidingsgesprek loopt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning om dit te bespreken.

Tijdelijk verwijderen raambekleding

De werkzaamheden worden vooral bij de ramen en raamkozijnen uitgevoerd. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren moet de raambekleding en gordijnrails tijdelijk worden verwijderd.



Opbergen waardevolle eigendommen

Ondanks dat de werklieden voorzichtig met uw woning en bezittingen omgaan, zit een ongeluk in een klein hoekje. Om te voorkomen dat er per ongeluk iets gebeurt met waardevolle of breekbare spullen, vragen wij u om deze zoveel mogelijk op te bergen. Wij adviseren om bijvoorbeeld met een doos door uw woning te lopen en spullen die belangrijk voor u zijn weg te halen en ergens veilig op te bergen.

Afdekken van meubels en spullen

Tijdens de werkzaamheden ontstaat er stof, door bijvoorbeeld boren. Wij raden u daarom aan om meubels en spullen die in de woning blijven staan, zoveel mogelijk af te dekken met afdekplastic. Dit krijgt u tijdens het voorbereidingsgesprek van de uitvoerder. Daar waar wordt gewerkt in uw woning wordt uw vloer afgedekt. Dit gebeurt op de eerste werkdag.

Tijdens bepaalde werkzaamheden adviseren wij om de ramen, deuren en/of ventilatieroosters in gesloten toestand te houden i.v.m. mogelijke water en/of mogelijke stofoverlast.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Heeft u Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) in, aan of om uw huis? Dan kunnen wij u vragen deze zelf tijdelijk weg te halen om onze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen met u door en rond de woning en vertellen wij u om welke aanpassingen het gaat. Ook denken wij met u mee hoe u hier het beste mee om kunt gaan.

De aannemer kan het zonnescherm op uw verzoek verwijderen en, indien mogelijk, na de werkzaamheden weer terugplaatsen. Dit gebeurt zorgvuldig, maar de aannemer kan geen verantwoordelijkheid nemen voor eventuele schade bij terugplaatsing. Om dit te voorkomen, adviseren wij u het zonnescherm, indien mogelijk, zelf te verwijderen en weer terug te plaatsen.

Uw voorbereiding

De verantwoordelijkheid voor de voorbereiding op de werkzaamheden ligt bij uzelf. Bent u zelf niet in staat om de ruimtes vrij te maken? Kijk dan of u in uw omgeving mensen heeft die u hierbij kunnen helpen. Is dit niet het geval, laat ons dit dan weten tijdens het voorbereidingsgesprek of neem contact met ons op. Dan bespreken we samen hoe wij u hierin kunnen helpen.

6. Vergoeding

Vidomes vergoedt uw raambekleding als deze niet meer teruggehangen kan worden in de nieuwe situatie.

Raambekleding

Het kan zijn dat uw raambekleding in de nieuwe situatie niet meer teruggehangen kan worden. Dit kan komen door de werkzaamheden bij de kozijnen. Voorafgaand aan de werkzaamheden komt de uitvoerder dit beoordelen. Wanneer beoordeeld wordt dat uw raambekleding niet meer teruggehangen kan worden, dan ontvangt u een vergoeding. Deze vergoeding is als volgt:

Vervanging raambekleding	Vanwege aanpassing kozijn	€52,00 per strekkende meter
--------------------------	---------------------------	-----------------------------



Onverwachte schade

Tijdens de gesprekken bij u thuis hoort u wat u kunt doen om schade aan uw spullen te voorkomen. Toch zit schade in een klein hoekje en kan het onverwacht optreden. Ontdekt u schade in uw woning door de werkzaamheden? Meld dit dan zo snel mogelijk bij de uitvoerder van Willems (binnen 24 uur), zodat we samen tot een passende oplossing kunnen komen. Meld de schade ook bij uw inboedelverzekering. Heeft u nog geen inboedelverzekering, dan raden wij u aan deze alsnog af te sluiten.

7. Planning

De werkzaamheden aan het Kapelland starten naar verwachting in april 2026. De doorlooptijd van het gehele project is één jaar en eindigt in februari 2027.

Blokindeling

We werken volgens een bloksysteem. De concrete planning hiervoor ontvangt u later van Willems Vastgoedonderhoud.

Voorlopige planning per woongebouw

Blok 4 werkzaamheden aan woningen Kapelland 177 t/m 231 en Kapelpad 31 t/m 42	Eind april 2026 t/m begin juli 2026
Blok 3 werkzaamheden aan woningen Kapelland 105 t/m 175 en Kapelpad 16 t/m 30	Half mei 2026 t/m begin augustus
Blok 2 werkzaamheden aan woningen Kapelland 1 t/m 71 en Kapelpad 1 t/m 15	Begin september 2026 t/m eind december 2026
Blok 1 werkzaamheden aan woningen Abdijland 1 t/m 71 en Abdijpad 1 t/m 15	Begin oktober 2026 t/m eind februari 2027

Binnenwerkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning vanwege de koudebrugonderbreking duren ongeveer een halve dag. Moet het glas vervangen worden? Dan duurt dit ongeveer 2 uur per ruit. De overige werkzaamheden voeren we aan de buitenzijde van uw woning uit. Specifieke informatie wat de planning is voor uw woning en hoe lang dit duurt volgt later en ontvangt u van aannemer Willems.

Zo informeren wij u

Via Willems Vastgoedonderhoud

Willems Vastgoedonderhoud zal u de komende periode informeren over de werkzaamheden. Eerder heeft u brieven over dit project ontvangen. U kunt deze brieven en de bewonersbrochure terugvinden op de projectenpagina van Vidomes via www.vidomes.nl/Kapelland

Vorbereidingsfase

Vorbereidingsgesprek

Zoals op pagina 12 uitgelegd krijgt u een voorbereidingsgesprek. Tijdens dit gesprek kijkt de uitvoerder naar de precieze indeling van uw woning, naar technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Het kan zijn dat er ook foto's worden gemaakt van alle ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De uitvoerder bespreekt met u persoonlijke behoeftes en situaties. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de omgang met huisdieren, eventuele hulp en medische achtergrond waar wij rekening mee moeten houden of een geplande vakantie tijdens de werkzaamheden.

Definitieve planning

De aannemer informeert u over de exacte planning en laat weten wanneer de werkzaamheden aan uw woning beginnen.

Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoeringsfase informeert de aannemer u iedere twee weken over de voortgang van de werkzaamheden aan uw woning en het woongebouw via een brief.

Oplevering van de woning

Wanneer uw woning klaar is, loopt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning om de werkzaamheden te controleren. Dit heet de oplevering van de woning. Zijn er toch nog enkele punten die verbeterd of afgerond moeten worden? Dan schrijft de uitvoerder deze op als opleverpunten en worden deze later uitgevoerd.