

Bewonersinformatie Brochure Groot Onderhoud
Onzelfstandige Wooneenheden
Ina Boudier Bakkerlaan Utrecht



Datum: 16 februari 2016

 **van Zoelen bv**
aannemersbedrijf



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Wat gaan we doen	3
	Asbest.....	4
3.	Het projectteam	5
4.	Communicatie	5
	Spreekuur	5
	Werktijden en vakanties	6
5.	Huisbezoek (Warme opname)	6
6.	Planning	7
7.	Bouwplaats.....	9
	Veiligheid	9
	Herkenbaarheid medewerkers Groot Onderhoud	9
	Parkeren uitvoerend personeel	9
8.	Overlast	10
9.	Wat te doen bij schade.....	11
10.	Voorzieningen	11
	Noodkeuken.....	11
	Douche / toilet / Wasmachine (Laagbouw).....	11
	Douche / toilet / Wasmachine (Hoogbouw).....	11
	Stilteruimte	11
11.	Oplevering.....	12
12.	Na het Groot Onderhoud.....	12
	Na de oplevering	12
	Nazorg	12
	Reparatieverzoeken buiten het Groot Onderhoud om	12

1. Inleiding

In deze brochure informeren wij je over het komende Groot Onderhoud aan de gebouwen en de eenheden. In september 2015 is aannemersbedrijf Van Zoelen uit Utrecht gestart met de werkzaamheden aan de eerste eenheden. Het vooruitzicht op een verbeterde eenheid is prettig, maar toch kunnen wij niet wegnemen dat een aantal ruimtes beperkt te gebruiken is.

De werkzaamheden binnen de eenheid veroorzaken overlast zoals stof, lawaai en aanwezigheid van uitvoerend personeel in je eenheid. Om inzicht te geven in de werkzaamheden, de planning en de voorbereiding adviseren wij je deze brochure goed te lezen.

2. Wat gaan we doen

De uit te voeren werkzaamheden binnen de eenheid bestaan in grote lijnen uit de volgende onderdelen:

Werkzaamheden in keuken en algemene woonkamer

Het vervangen van het keukenblok en proviandkast inclusief wandtegelwerk.

Het uitbreiden van de stopcontacten.

Het aanbrengen van een verlaagd houten plafond.

Het vervangen van de vloerbedekking (linoleum).

Het aanbrengen van glasvlies vezel behang op de wanden.

Het schilderen van de kozijnen en de wanden.

Het aanbrengen van Wifi-punten in de woonkamer.

Het vervangen van het hang- en sluitwerk in de woonkamer/keukendeur.

Het demonteren en opnieuw monteren van het pannenrek.

Het vervangen van de mechanische ventilatie.



Sfeerimpressie woonkamer/keuken na de renovatie.

Werkzaamheden toilet/voorruimte

Het vervangen van wand- en vloertegels.

Het sauzen van de wanden boven het wandtegelwerk en het aanbrengen van nieuw plafond.

Het schilderen van de deur en het deurkozijn.

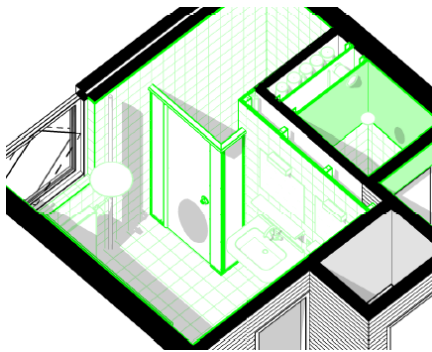
Het aanbrengen van een verlaagd gips- of systeemplafond.

Het vervangen van het sanitair (toiletpotten, fonteinen en kranen) en de daarbij behorende installaties.

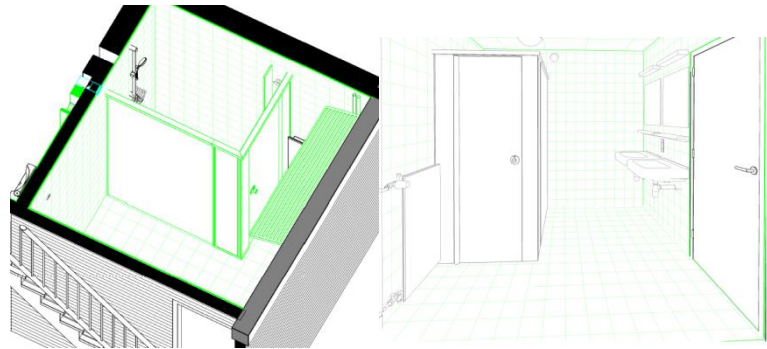
Het vervangen van het hang- en sluitwerk.

Werkzaamheden badkamer

- Het vervangen van wand- en vloertegels.
- Het aanbrengen van een verlaagd systeemplafond.
- Het vervangen van het sanitair (douchekeurken, douchewanden, wastafels en keurken) en de daarbij behorende installaties.
- Het aanbrengen van een nieuwe kunststof douchecabine.
- Het schilderen van de kozijnen en deur.
- Het vervangen van het hang- en sluitwerk.
- Het demonteren en monteren van het wasrek (bij een aantal blokken).



Sfeerimpressie badkamer type A na de renovatie



Sfeerimpressie badkamer type B na de renovatie.

Keukentjes verticale eenheden

- In overleg met het woonbestuur is besloten het keukentje op de middelste verdieping van de B gebouwen (intern trappenhuis) te laten vervallen.
- Deze ruimte is door de bewoners te gebruiken als opbergkast.

Overige werkzaamheden

- Het vervangen van de riolering.
- Het vervangen van de mechanische ventilatie in de keukens, badkamers en toiletten.
- Het vervangen water- en gasleidingen (inclusief keurken).
- Het vervangen van de cv-stations in de technische ruimte.
- Het vervangen van de hemelwaterafvoeren.

Asbest

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden saneren wij op verschillende plekken asbest, bijvoorbeeld een gedeelte van de douchevloer of doucheplafond. Dit zal per blok verschillen. Asbest is een bouwmetaal dat bestaat uit microscopische kleine vezels. Daardoor is het metaal sterk, slijtvast, brandwerend en bestand tegen zuren. Asbest is echter geen onschuldige metaal. De kleine vezels kunnen, als ze vrijkomen, schade veroorzaken. De verkoop, gebruik en bewerking is daarom sinds 1993 zelfs helemaal verboden.

Asbesthoudend metaal is op zich niet gevaarlijk, maar als asbesthoudend metaal beschadigd, bewerkt of verwijderd wordt, kunnen gevaarlijke vezels vrijkomen. Daarom heeft de overheid strenge regels opgesteld voor het verwijderen van asbest.

Bij eenmalig blootstelling aan de asbestvezels is het risico dat je een asbest gerelateerde ziekte krijgt heel klein. Bij beroepsmatige blootstelling aan asbest is de kans groter. Daarom dragen de mensen die veel hiermee werken beschermende kleding, de zogenoemde maanpakken.

Voor aanvang van de onderhoudswerkzaamheden zal, indien nodig, het aanwezige asbest gesaneerd worden. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. De afgezette ruimte mag dan niet betreden worden.

3. Het projectteam

Het projectteam van de SSH, aannemersbedrijf Van Zoelen en haar partners zullen zorgdragen voor de realisatie van het Groot Onderhoud. De onderstaande mensen zijn direct betrokken bij het project en zul je regelmatig op het complex zien.

Woonbegeleider

De woonbegeleider is **Stefan Deurman**. Tijdens de werkzaamheden binnen de eenheid of aan het gebouw is hij het eerste aanspreekpunt. Je kunt bij hem terecht voor al je vragen die betrekking hebben op het Groot Onderhoud. Dit kan telefonisch of via WhatsApp op telefoonnummer **06-20879064**, of via e-mail ibb@vanzoelen.nl. Hij is bereikbaar op werkdagen van 08.00 – 18.00 uur.



WhatsApp



Projectopzichter SSH

De projectopzichter van de SSH is Martin Hensbergen. Hij is tijdens de werkzaamheden regelmatig aanwezig .

Uitvoerders Aannemersbedrijf van Zoelen bv

De uitvoerders van Aannemersbedrijf van Zoelen zijn Johan de Ruig en Frans van der Velden. Johan is verantwoordelijk voor de dagelijkse uitvoering, de voortgang, de kwaliteit en de veiligheid van de werkzaamheden op de bouwplaats en in de gebouwen. Frans is verantwoordelijk voor een correcte oplevering en afhandeling van de opleverpunten.



Johan de Ruig



Martin Hensbergen



Stefan Deurman



Frans van der Velden

4. Communicatie

Spreekuur

Wekelijks is er op de donderdag tussen 15.00 uur en 16.00 uur een inloopsprekuur in de directieruimte van de uitvoerders. Hier kun je terecht met alle vragen over de uit te voeren Groot Onderhoud werkzaamheden. De locatie van de directieruimte staat bij de bouwplaatsvoorzieningen en deze is aangegeven op de plattegrond van pagina 8. Buiten het spreekuur om kun je, indien nodig, met Stefan Deurman een afspraak maken via bovengenoemd telefoonnummer.

Calamiteiten tijdens het Groot Onderhoud

Tijdens het Groot Onderhoud van de eenheid kun je contact opnemen met de woonbegeleider, Stefan Deurman (tel 06-20879064).

Reguliere calamiteiten

Voor calamiteiten, die niets te maken hebben met de renovatie, is de standaard procedure van toepassing. Dan kun je Meldpunt Reparaties (088)-7304200 bellen.

Website Woonbestuur

Tijdens het Groot Onderhoud zullen wij periodiek informatie over de voortgang van het project op de site van het Woonbestuur plaatsen.

WhatsApp groep

Tijdens de warme opname vragen wij jouw wooneenheid een WhatsApp groep met alle bewoners en de woonbegeleider Stefan Deurman aan te maken. Hij houdt jullie vervolgens op die manier op de hoogte van de starttijden, herinnert jullie aan gemaakte afspraken en beantwoordt vragen. Tevens geeft hij via dit medium aan als bekend is wanneer er tijdelijke onderbrekingen zijn van bijvoorbeeld stroom of water.

Mailings

Incidenteel krijg je via de mail van SSH brieven met gerichte informatie. Bijvoorbeeld over de technische opname van je eenheid (daar hoeft niemand aanwezig te zijn), over de aankondiging van het huisbezoek (daar moet minimaal één persoon aanwezig zijn), over eventuele wijzigingen in de planning en ter afronding van de werkzaamheden in je eenheid/gebouw.

Werktijden en vakanties

De werkzaamheden vinden plaats van maandag tot en met vrijdag van 07.30 uur - 18.00 uur. Indien er werkzaamheden buiten deze werktijden worden uitgevoerd, dan gebeurt dat na overleg met de SSH en worden desbetreffende bewoners hierover geïnformeerd. Dit zal alleen in uitzonderlijke gevallen gebeuren. Tijdens onderstaande roostervrije en feestdagen zullen wij geen werkzaamheden verrichten:

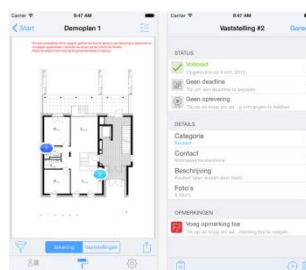
- Vrijdag 25 maart 2016 (Goede vrijdag)
- Maandag 28 maart 2016 (Pasen)
- Woensdag 27 april 2016 (Koningsdag)
- Donderdag 5 en vrijdag 6 mei 2016 (Hemelvaart)
- Maandag 16 mei (Pinksteren)

5. Huisbezoek (Warme opname)

Ongeveer 2 weken voor de start van de werkzaamheden komt de uitvoerder van Van Zoelen samen met de projectopzichter en beheerder van de SSH bij je eenheid langs om met jullie te bespreken wat er gaat gebeuren en welke voorbereidingen je moet treffen. De gemaakte afspraken worden daarna per mail aan de eenheid gestuurd. Stel bij het huisbezoek ook je vragen. Noteer deze van te voren, zodat je niets vergeet.

De volgende onderwerpen komen o.a. aan bod tijdens de warme opname:

- Wat kun je van ons verwachten
- Definitieve startdatum / opleverdatum
- Uit te voeren werkzaamheden
- Aantal werkdagen per eenheid / blok
- Veiligheid
- Asbest
- Wat verwachten wij van jou als bewoner
- Leegruimen werkgebieden voor aanvang werkzaamheden
- Veilig opbergen persoonlijke eigendommen



6. Planning

Wij hebben de bouw van het wooncomplex in 4 fases opgedeeld. De totale uitvoering van deze fases is circa 18 maanden.

Medio februari zal de bouwplaats (keten en containers) verplaatst worden naar het grote grasveld achter gebouw 6B2 (IBB 97, 99, 101, 103, 105, 107). Per fase zal er een planning per blok worden vastgesteld. Tijdens de warme opname zal de planning met je besproken worden. Tevens wordt de planning voor aanvang van de werkzaamheden in de entree opgehangen.



Fase 1 (de resterende blokken)

IBB 57, 59, 61 (3B1)

Startdatum eind februari 2016 – eind maart 2016 oplevering

IBB 43, 45, 47, 49, 51, 53 (6B1)

Startdatum half maart 2016 – eind mei 2016 oplevering

Fase 2 (voorlopig)

IBB 97, 99, 101, 103, 105, 107 (6B2)

IBB 81, 83, 85 (3B2)

IBB 69 (A4)

IBB 65 (A6)

IBB 89 (A5)

De werkzaamheden van deze adressen zullen uitgevoerd worden in de periode van medio maart 2016 t/m half augustus 2016.

De bewoners worden begin maart hierover nader geïnformeerd.

Fase 3 (voorlopig)

IBB 109, 123 (A9)

IBB 117 (A8)

IBB 143 (A7)

IBB 147, 149, 151 (3B3)

IBB 133, 135, 137, 139 (4B3)

De werkzaamheden van deze fase zullen uitgevoerd worden in de periode van medio juni 2016 t/m half december 2016.

De bewoners worden in mei hierover nader geïnformeerd.

Fase 4 (voorlopig)

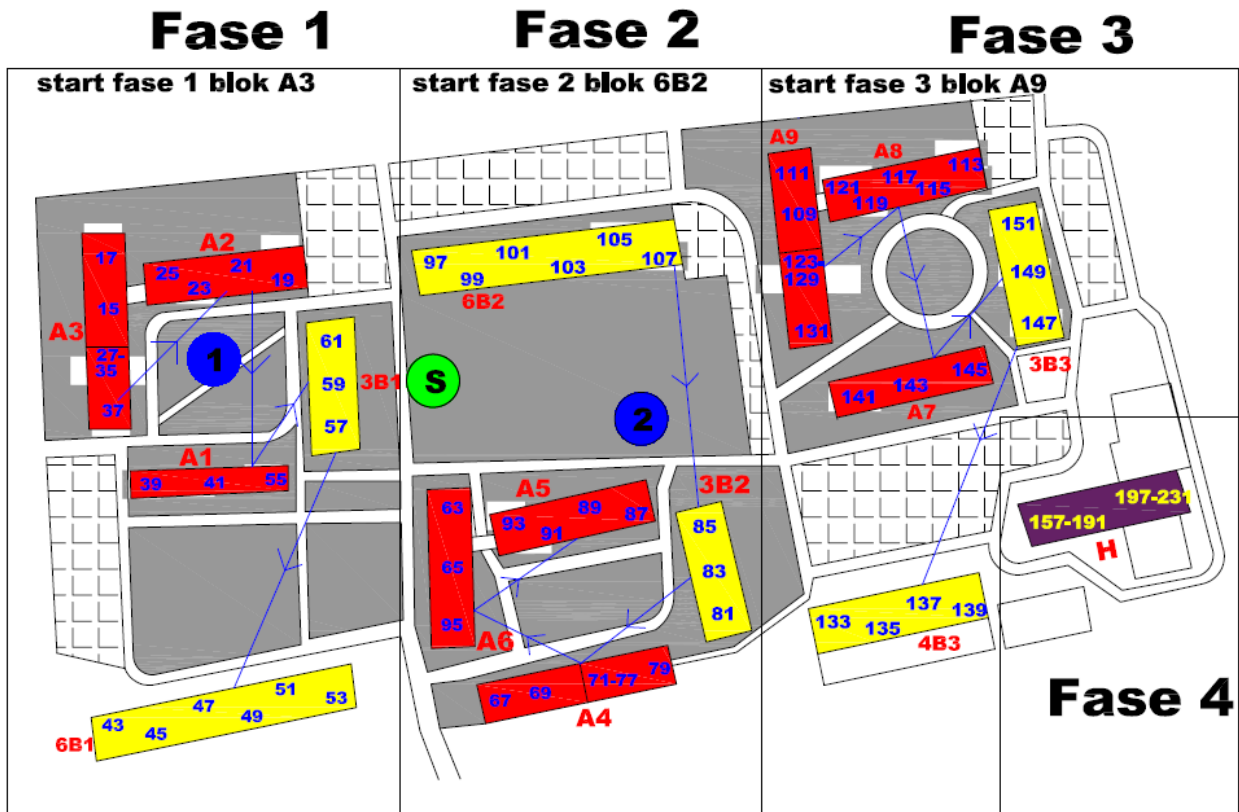
IBB 157 – 191 (H)

IBB 197 – 231 (H)

De werkzaamheden van deze fase zullen uitgevoerd worden in de periode van mei 2016 t/m september 2016.

De bewoners worden begin mei 2016 hierover nader geïnformeerd.

Op onderstaande afbeelding zie je de verschillende fases en de bouwvolgorde, de locatie van de bouwplaatsvoorzieningen en de stilte ruimte waar je in alle rust kunt studeren.



- | | | | | | |
|------------------------|--------|---|---|---|---------------|
| Parkeerplaats | Type A | 1 | Bouwplaatsvoorzieningen | S | Stilte ruimte |
| 49 Huisnummer | Type B | 2 | Bouwplaatsvoorzieningen m.i.v. februari | | |
| Gazon | Type H | | | | |
| A3 Gebouwnummer | | | Bouwvolgorde (routing) | | |

7. Bouwplaats

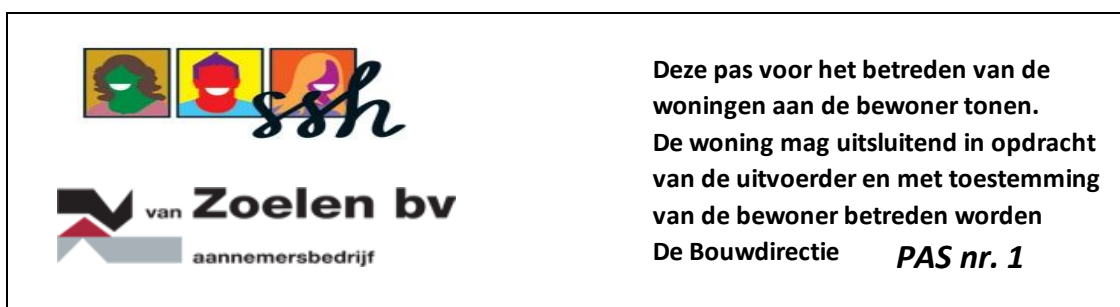
Veiligheid

De veiligheid tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal continu de aandacht hebben. Zo worden de materialen just in time aangevoerd. Dat betekent weinig opslag en een minimale hoeveelheid aan verkeersbewegingen van vrachtwagens op het complex. De aangevoerde materialen zullen z.s.m. verwerkt worden zodat we de trappenhuizen en gangen vrijhouden voor gebruik. Tevens zal er, daar waar mogelijk, stofvrij gewerkt worden.

De ruimtes waar gewerkt wordt zijn voor jou niet toegankelijk.

Herkenbaarheid medewerkers Groot Onderhoud

Alle medewerkers dragen een pas die zichtbaar op de bedrijfskleding gedragen wordt.



Voorbeeld

Parkeren uitvoerend personeel

Medewerkers parkeren niet op het terrein van IBB. Ze maken gebruik van een parkeergelegenheid buiten het terrein.

8. Overlast

Samen met de bewoners voeren wij een ambitieus plan uit waarbij veel werk moet worden verzet. Je zult daarbij helaas overlast ondervinden. De werkzaamheden zorgen voor stof- en geluidsoverlast en wellicht ervaar je een inbreuk op je privacy. Uiteraard maken wij met het uitvoerend personeel afspraken om deze overlast tot een minimum te beperken. Het resultaat wordt prachtig en zal je veel extra woongenot opleveren. Wij rekenen op je medewerking tijdens het project.

In de onderstaande tabel staan de maatregelen aangegeven om de overlast te beperken.

Type overlast	Oorzaak	Beheersmaatregel
Aanwezigheid vaklieden	Uitvoeren werkzaamheden	Uitvoeren binnen de afgesproken tijden
Geluidsoverlast	Sloopwerkzaamheden	Uitvoeren binnen de afgesproken tijden
Trilling overlast	Sloopwerkzaamheden	Uitvoeren binnen de afgesproken tijden Materieel / machines efficiënt afstemmen op de werkzaamheden
Stofoverlast	Sloopwerkzaamheden	Materieel /machines voorzien van stofafzuiging
Veiligheid rondom woongebouwen	Bouwplaats en aan- en afvoer materiaal en materieel	Duidelijk gemarkeerde zones Beperking van losse bouwopslag in openbare ruimte Dagelijks werkvloer schoonmaken
Struikelgevaar	Tijdens werkzaamheden	Toepassen van accugereedschap (nagenoeg geen snoeren) Materialen zoveel mogelijk just-in-time leveren waardoor het direct verwerkt kan worden
Beperkte ruimte om te koken	Verwijderen bestaande keuken	Op een aantal locaties plaatsen wij een afscheiding in de bestaande woonkamer/keuken. In de werkkast komt een (kleine) noodkeuken om te kunnen koken.
Geen water voor enkele uren	Omschakeling oude op nieuwe installatie	Aankondiging in de WhatsApp groep en een memo op de toegangsdeur van het gebouw. Er blijft wel water in de externe sanitaire units.
Geen verwarming tijdens ca. 15 werkdagen	Het vernieuwen van de radiatoren	Ter compensatie plaatsen wij tijdelijke elektrische kachels in type A en voor type B in de kelder.
Ca halve werkdag geen gebruik van wasmachine	Omschakeling oude op nieuwe installatie (type B) of het vernieuwen van de radiatoren (type A)	Aankondiging in de WhatsApp groep (type B). Opstelling wasmachine op korte zijde ipv lange zijde (type A). Informatie over H volgt.

Om de geluidsoverlast te beperken zullen de sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden tussen 08.30 uur -12.00 uur en 13.00 uur – 15.30 uur.

9. Wat te doen bij schade

Wij adviseren al je eigendommen tijdens de werkzaamheden goed op te bergen op je kamer en de kamerdeur af te sluiten. Ondanks alle voorzorgsmaatregelen kan het gebeuren dat er schade ontstaat aan je eigendom tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Wanneer je constateert dat je eigendom beschadigd is dien je dit zo spoedig mogelijk te melden bij de woonbegeleider Stefan Deurman en te melden bij je inboedelverzekering voor verdere afhandeling. Hij zal samen met de uitvoerder van aannemersbedrijf Van Zoelen de schade opnemen, beoordelen en met je afhandelen.

Indien er persoonlijke eigendommen zijn verdwenen verzoeken wij je tevens dit zo spoedig mogelijk te melden bij de woonbegeleider Stefan Deurman, hiervan aangifte te doen bij de Politie .

10. Voorzieningen

Noodkeuken

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kun je geen gebruik maken van de keuken. In de werkkast zullen we een noodvoorziening plaatsen zodat je wel kunt koken. Deze noodvoorziening bestaat uit een 2x2-pits elektrisch kookstel en een aanrechtblad, welke na werktijd aangesloten zal worden.

Tijdelijke woonkamer

In sommige blokken bestaat de mogelijkheid om een tijdelijke woonkamer in de kelder te creëren. De brandweer heeft hier een tijdelijke vergunning voor afgegeven. Tijdens de warme opname worden jullie hier verder over geïnformeerd.

Opslag meubels

Voor het verplaatsen van de meubels zal Van Zoelen verrijdbare plateaus ter beschikking stellen. De meubels kunnen jullie tijdelijk verplaatsen naar een opslagcontainer. Meer informatie hierover kun je krijgen bij Stefan Deurman.

Opslag spullen

Per wooneenheid stellen wij een aantal verhuisdozen beschikbaar. De locatie van de tijdelijke opslag dien je zelf te regelen, bijvoorbeeld bij burens waar geen werkzaamheden plaatsvinden. Uiterlijk zeven dagen na de oplevering verwachten wij de verhuisdozen in nette staat weer terug.

Douche / toilet / Wasmachine (Laagbouw)

De douche, het toilet en de wasmachines kunnen tijdens de werkzaamheden beperkt gebruikt worden. Daar waar mogelijk blijven 1 douche- en 1 toiletruimte beschikbaar voor de bewoners. Als dit niet mogelijk is, staan er centraal aan de voorzijde van het blok een douche- en/of toiletunit waar jullie gebruik van kunnen maken.

Douche / toilet / Wasmachine (Hoogbouw)

Informatie volgt later.

Stilteruimte

Tijdens de werkzaamheden kun je gebruik maken van de stilteruimte. Hier kun je in alle rust studeren. Deze ruimte is voorzien van diverse zitgelegenheden en Wi-Fi. Op werkdagen is deze gelijk aan de werktijden geopend.

Codekrukken

Op de toegangsdeuren naar het trappenhuis plaatsen wij voor de duur van de werkzaamheden codekrukken. Dit zijn deurkrukken die te gebruiken zijn na het intoetsen van een code. De toegangscode maken wij alleen onder het uitvoerende personeel bekend zodat zij zonder sleutel de eenheid kunnen betreden. Bewoners kunnen gewoon hun sleutel gebruiken voor het openen van de deuren. Om insluiping te voorkomen is het advies bij afwezigheid altijd je kamerdeur af te sluiten.

Tijdelijke installatievoorzieningen

Wanneer de verwarming ontkoppeld is, kunnen wij voor de tijdelijke woon- en keukenruimte (op verzoek) een elektrische verwarming plaatsen. Jullie zijn wel zelf verantwoordelijk voor het gebruik van deze verwarming, en behoren deze schoon en in de zelfde staat als deze is overgedragen, achter te laten.

Tijdens de verbouwing zullen de brandslanghaspels tijdelijk buiten gebruik zijn. Gedurende deze periode brengen wij poederblussers aan als vervangend brandbestrijdingsmiddel. De brandweer heeft hier een tijdelijke vergunning voor afgegeven.

Tijdens de verbouwing leggen wij in het trappenhuis een tijdelijke stroomvoorziening aan. Deze monteren wij "losvast" (oftewel "snel los te halen"), zodat er een minimum aan losse kabels aanwezig zal zijn.

11. Oplevering

De dag van oplevering

Nadat alle werkzaamheden in je eenheid zijn afgerond, vindt de oplevering plaats. Een week voor geplande oplevering wordt je hierover geïnformeerd. Hiervoor komt de opzichter van de SSH en de uitvoerder van aannemersbedrijf Van Zoelen bij je langs. Zij bekijken of alles goed en volgens afspraak is uitgevoerd. Het is mogelijk dat je hierbij aanwezig bent. Op het opleverformulier worden zaken die nog niet in orde zijn, genoteerd. Uiterlijk een dag na oplevering leveren wij een kopie hiervan af bij jullie wooneenheid.

Na de oplevering

De geconstateerde gebreken en opleverpunten worden binnen 10 werkdagen opgelost, tenzij er een langere levertijd op een bepaald onderdeel zit, dit wordt aangegeven op de opleverlijst. Tevens worden de gerenoveerde ruimtes schoon opgeleverd.

Compensatie

Hoewel het eindresultaat er mag zijn, levert het onderhoudsproject jou ook de nodige overlast op. De SSH stelt hiervoor een compensatie ter beschikking van € 75,- per bewoner. De vergoeding zal binnen 4 weken na oplevering worden overgemaakt naar de huisrekening.

12. Na het Groot Onderhoud

Nazorg

Je kunt tot drie maanden na oplevering met vragen c.q. gebreken bij de woonbegeleider terecht, mits ze betrekking hebben op de nieuwe ruimtes. Na die tijd kun je gebreken melden op de gebruikelijke wijze, telefoonnummer (088)-730 42 00.

Reguliere reparatieverzoeken

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kun je een regulier reparatieverzoek hebben. Deze kun je dan op de gebruikelijke wijze doorgeven aan de SSH via telefoonnummer (088)-730 42 00.