



# Een verbeterde woning voor u!

De Tol 55-250

April 2023



## Beste bewoner,

WoonInvest en Smits Vastgoedzorg zijn van plan om onderhouds- en verbeterwerkzaamheden aan het woongebouw en uw woning uit te voeren. De voorbereiding hiervoor zijn inmiddels in volle gang. Via deze bewonersbrochure informeren wij u graag over de voorgenomen werkzaamheden. WoonInvest heeft vanuit de duurzaamheidsopgave de ambitie om haar bestaande woningen te verduurzamen. Helpt u mee?

De afgelopen maanden voerde Smits Vastgoedzorg diverse technische inspecties uit. Op basis van de uitkomsten is een pakket aan werkzaamheden samengesteld. Deze verbeterwerkzaamheden (energiebesparende maatregelen) worden gecombineerd met de nodige onderhoudswerkzaamheden. Daarom wordt uw woning niet alleen onderhouden, maar verbeteren wij de luchtkwaliteit in de woning én bespaart u op uw energieverbruik door isolerende maatregelen.

## Wat is het verschil tussen onderhoud en verbeteringen?

### Onderhoud

Bij onderhoudswerkzaamheden vervangen of knappen wij onderdelen op die in uw woning of woongebouw aanwezig zijn. U kunt hierbij denken aan het herstellen en schilderen van het houtwerk, zoals kozijnen. WoonInvest is verplicht onderhoud uit te voeren, hier betaalt u huur voor.

### Verbeteringen

WoonInvest heeft een opgave om haar bestaande woningen te verbeteren door te verduurzamen. Een verbetering is iets dat nog niet in uw huis aanwezig is en nu toegevoegd wordt. U kunt hierbij denken aan het plaatsen of vernieuwen van mechanische ventilatie en het aanbrengen van isolatiemateriaal (bijvoorbeeld plaatsen van HR++ glas). Deze verbeterwerkzaamheden leiden tot een gezondere, comfortabelere en energiezuinigere woning.

### Samenwerken met u

Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren hebben wij uw medewerking nodig. Zo hebben wij bijvoorbeeld toegang tot de woning nodig gedurende een aantal werkdagen. Tijdens de warme opname (huisbezoek) bespreken wij alles goed met u door. Wij vragen u verder deze brochure goed door te lezen, zodat u zo goed mogelijk voorbereid bent.

### Werken in bewoonde staat

Tijdens de werkzaamheden kunt u gewoon in uw woning blijven wonen. Hoewel wij er alles aan doen om deze periode zo prettig mogelijk te laten verlopen, kunnen wij niet voorkomen dat u enige overlast ondervindt.

### Wij staan voor u klaar

Hoewel wij er alles aan doen om de overlast te minimaliseren, realiseren wij dat het voor u een onrustige periode kan zijn. Neemt u daarom gerust contact met ons op als u vragen heeft. Zijn er bijzondere persoonlijke omstandigheden, deel die dan op tijd met ons. Wij denken graag mee en proberen met u een mogelijke oplossing te vinden.

### Informatiebrochure

In deze brochure vindt u meer informatie over het noodzakelijke onderhoud en de verbeterwerkzaamheden. U leest ook hoe wij dit gaan doen en wat u kunt verwachten.

### Uw akkoord

Om de woningverbetering uit te kunnen voeren is het wettelijk geregeld dat het merendeel van de bewoners, minimaal 70%, 'ja' zegt tegen het verbeterplan. Daarom vragen wij u om op de akkoordverklaring in te vullen of u instemt met het verbeterplan.

Nadat tenminste 70% van de bewoners heeft ingestemd met de verbeteringen, starten wij met de verdere voorbereidingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Het projectteam van WoonInvest & Smits Vastgoedzorg







# Inhoudsopgave

1. Het projectteam	06
2. De werkzaamheden	08
3. Wat verwachten we van u	15
4. Wat kunt u van ons verwachten	17
Aantekeningen	22



# Uw projectteam

Bij dit onderhoudsproject zijn verschillende personen betrokken vanuit Smits Vastgoedzorg en WoonInvest. Onderstaand ziet u wie uw contactpersonen zijn en waar u met uw vragen terecht kunt.

## Smits Vastgoedzorg



### Letty van der Horst

**Functie:** Bewonersconsulent Smits Vastgoedzorg

**Telefoon:** 06 - 51 17 34 24 / 010 - 415 34 20

**E-mail:** bewonersinfo@smitsvastgoedzorg.nl

Op maandag, dinsdag en donderdag is Letty tijdens het project het aanspreekpunt en bereikbaar voor algemene bewonerszaken.



### Stephan Heger

**Functie:** Uitvoerder Smits Vastgoedzorg

**Telefoon:** 06 - 58 90 86 92

Stephan is de uitvoerder van Smits Vastgoedzorg en is het aanspreekpunt voor uitvoerings- en technische vragen.

Stephan is dagelijks aanwezig op het project.



### Ronald van den Bulk

**Functie:** Projectleider Smits Vastgoedzorg

**Telefoon:** 010 - 415 34 20

Ronald is de projectleider van Smits Vastgoedzorg en aanspreekpunt voor de uitvoerder en medewerkers van WoonInvest.

## WoonInvest



### Erwin van der Kruk

**Functie:** Projectleider Ontwikkeling

**Telefoon:** 070 301 11 00

**E-mail:** evdk@wooninvest.nl



### Rene Koehler

**Functie:** Projectleider Wonen

**Telefoon:** 070 301 11 00

**E-mail:** rko@wooninvest.nl



### Daina Joval

**Functie:** Consulent Leefbaarheid

**Telefoon:** 070 301 11 00

**E-mail:** dj@wooninvest.nl

## Onverwachte calamiteiten

Bij onverwachte noodsituaties buiten kantooruren die verband houden met dit project kunt u de servicedienst van **Smits Vastgoedzorg** bereiken via telefoonnummer 010 - 415 34 20. U krijgt dan ons servicecentrum aan de lijn. Vanaf daar wordt u doorverbonden met de juiste persoon. Als deze niet bereikbaar is, neemt het servicecentrum uw melding in behandeling en zorgt ervoor dat de juiste partij uw melding opvolgt.



# De werkzaamheden

Het project bestaat uit 196 woningen, de Tol 55-250. Wij verwachten te kunnen starten met onze werkzaamheden in september 2023. We starten met de woningen aan het eerste complex, de Tol 56-250 (even).



## Wat gaan we doen?

Wij gaan uw woongebouw verduurzamen. Wij voeren daarvoor verbeterwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden uit. Voor de verbeterwerkzaamheden vragen wij uw instemming. Voor de onderhoudswerkzaamheden heeft WoonInvest geen toestemming van u nodig. Hieronder leest u welke werkzaamheden vallen onder de verbeterwerkzaamheden en welke onder onderhoudswerkzaamheden.

## Verbeterwerkzaamheden

Deze werkzaamheden zorgen voor een gezonder binnenklimaat én een besparing op uw energieverbruik. Wij voeren de volgende verbeterwerkzaamheden uit:

### Wij plaatsen een zelfsturend ventilatiesysteem in uw woning

Een goed binnenklimaat is erg belangrijk voor uw gezondheid. Door de isolerende maatregelen die wij uitvoeren is er straks minder tocht in uw woning. Het is daardoor nog belangrijker dat de lucht in uw woning op een goede manier wordt verversd. Wij zorgen daarvoor door een nieuw ventilatiesysteem aan te brengen. Dit systeem werkt volledig automatisch.

Wij vervangen het oude ventilatiesysteem voor een CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesysteem. Dit is een slimme vorm van ventilatie die werkt met sensoren. We plaatsen een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

De sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer staan in verbinding met het afzuigpunt in de keuken. Ook de standenschakelaar in de keuken staat in verbinding met het afzuigpunt in de keuken. Het afzuigpunt in de badkamer staat niet in verbinding met de sensoren en standenschakelaar. Dit afzuigpunt zal meer gaan afzuigen als er meer vocht wordt gemeten in de badkamer.

Tip: U kunt het ventilatiesysteem zelf ook in een hogere stand zetten met de schakelaar in de keuken/woonkamer/slaapkamer. Bijvoorbeeld als u gaat koken of veel bezoek ontvangt.



CO<sub>2</sub>-sensor woonkamer



CO<sub>2</sub>-sensor hoofdslaapkamer



Standenschakelaar in keuken



Afzuigpunt in keuken



Afzuigpunt badkamer



Afzuigpunt toilet

### De voordelen van het nieuwe ventilatiesysteem in het kort:

- Automatische vaststelling en versnelde verversing van teveel ongezonde en vochtig lucht;
- In veel gevallen een lager energieverbruik. Want drogere lucht warmt sneller op dan vochtige lucht;
- U hoeft er zelf niet bij na te denken, dat doet het systeem voor u!



## Glasvervanging

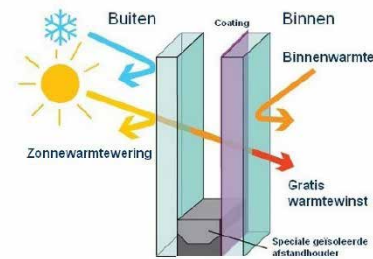
Wij vervangen de beglazing aan de voor- en achterzijde van uw woning voor nieuwe HR++ beglazing.

De voordelen hiervan zijn:

- Uw wooncomfort gaat omhoog (er is minder koude doorslag bij HR++ glas dan bij 'gewoon' dubbel glas);
- Lagere stookkosten (HR++ glas houdt de kou beter buiten, en de warmte beter binnen);
- Doordat wij nieuwe beglazing plaatsen kunnen wij ook de nieuwe ventilatieroosters in het glas monteren. Hierdoor ontstaat er een gezonder binnenklimaat.

Het plaatsen van het HR++ glas aan de buitenzijde van uw woongebouw vindt plaats via de buitenzijde van uw woning, vanaf de galerij of het balkon. Wel moet de glaszetter tijdens het vervangen van het glas in de woning zijn.

Bijvoorbeeld om de kitnaad los te snijden tussen het glas en het kozijn.



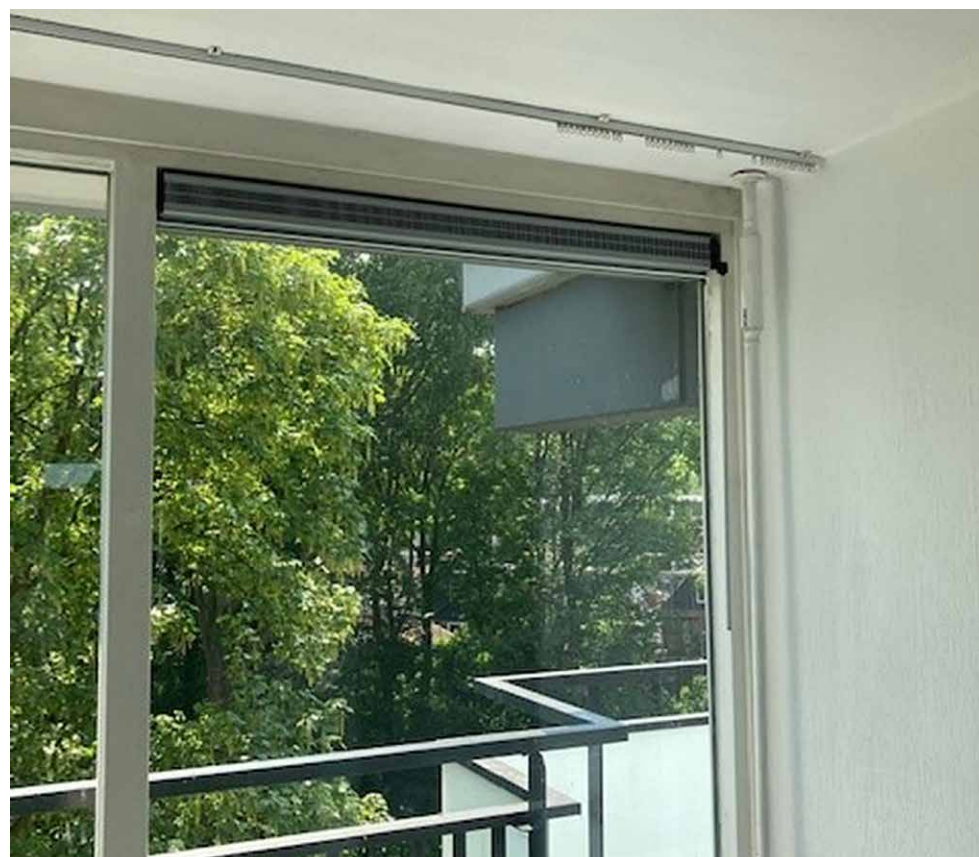
Werking HR++ beglazing

## Nieuwe roosters in de ramen

De nieuwe beglazing is voorzien van nieuwe ventilatieroosters. De nieuwe ventilatieroosters zorgen voor voldoende aanvoer van frisse lucht. We plaatsen overal ventilatieroosters met geluiddempende eigenschappen. De uitstraling van de roosters wordt daarmee anders. Zie hieronder een foto van de oude en nieuwe situatie.

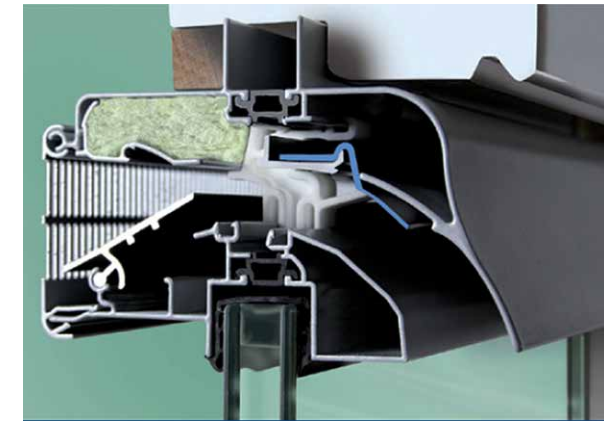


Bestaande roosters in de woning

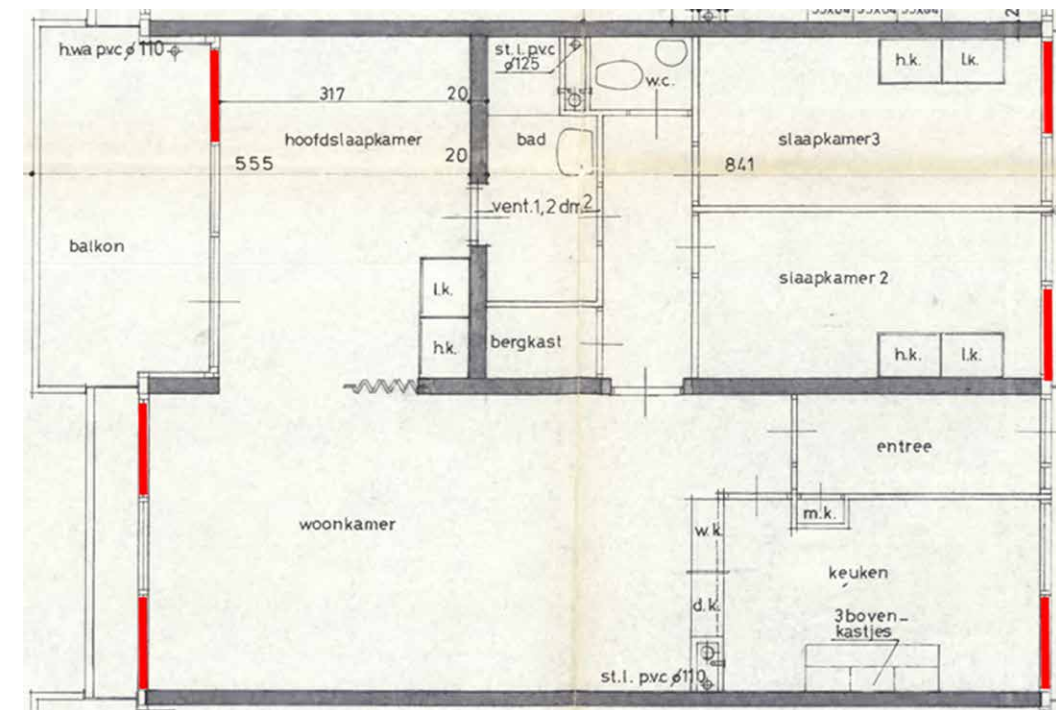


Nieuwe roosters in de woning

Om deze extra geluiddemping mogelijk te maken zijn deze ventilatieroosters wat groter. Het kan voorkomen dat uw raambekleding (gordijnen, luxaflex en rolgordijnen) hierdoor niet op dezelfde plaats terug kunnen. Wij verzorgen dan (indien mogelijk) dat uw raambekleding op een passende manier teruggeplaatst wordt. Zie de rode markering op de plattegrond (bovenaan pagina 11) om te zien waar de ventilatieroosters worden geplaatst.



De roosters zijn winddrukgergelde ventilatieroosters (zelf regelend). Door de zelfregelende ventilatieroosters is de luchtstroom op een natuurlijke manier geregeld. U kunt zelf de roosters openen en sluiten door stangbediening. De zelfregelende klep werkt mechanisch en zorgt ervoor dat het ventilatievolume gelijk blijft bij toenemende wind. En creëert een aangenaam comfort en vermijdt hinderlijke tocht voor de bewoner.



De rode markering laat zien waar de roosters worden geplaatst

In kozijnen waar nog geen ventilatierooster aanwezig is worden ook nieuwe ventilatieroosters geplaatst. De ventilatieroosters blijven altijd een beetje open staan. Om het ventilatiesysteem goed te laten werken, moet er namelijk altijd een minimale toevoer van verse lucht zijn. Daarom kan het rooster niet volledig gesloten worden. Als u de nieuwe situatie van de geplaatste roosters in het echt wilt zien. Kunt u een kijkje nemen in de modelwoning. U wordt hier nog voor uitgenodigd.

## Isoleren bergingsplafonds

De plafonds van de bergingen en garages worden geïsoleerd. Dit zorgt voor een betere isolatie van het hele gebouw en minder kou klachten bij bewoners op de eerste verdieping. Zo wordt iedere woning goed geïsoleerd.



## Overige verbeterwerkzaamheden

Om de isolatiewaarde van uw woning verder te verbeteren én uw woongenot te verhogen worden ook de volgende verbeterwerkzaamheden uitgevoerd.

- Vervangen van voor- en achterdeuren en ramen in uw woning inclusief hang- en sluitwerk (driepuntssluiting en deurspion)
- Als er in uw woning geen klepraam aanwezig is, wordt deze wel aangebracht in de keuken
- Het vervangen van de dichte gevelpanelen in uw houten bestaande kozijnen voor isolerende panelen
- Het aanbrengen van een gevelisolatie aan de kopgevels van het complex. Hiervoor worden isolatieplaten tegen de kopgevels gemonteerd, welke worden afgewerkt met zogenoemde steenstrips. Dit zijn strips die lijken op normaal gevelmetselwerk. Zo wordt de woning goed geïsoleerd, maar blijft de uitstraling van de flat hetzelfde.
- Om het gebouw nog energiezuiniger te maken, vervangen wij het huidige dak voor een beter geïsoleerd dak. Zo zijn ook de woningen op de bovenste etage goed geïsoleerd.
- Asbestverwijdering, voor we starten met de werkzaamheden moeten we de woningen volledig onderzoeken op asbest. Dit noemen we de asbestinventarisatie. Mocht – na onderzoek – asbest moeten worden verwijderd, dan laten wij dit door een gecertificeerd bedrijf doen. Als dit het geval is, informeren we u hierover.

## Uw kookaansluiting

Er worden bij u in de woning voorbereidingen getroffen, zodat u gebruik kunt maken van elektrisch koken. Er wordt een perilex stopcontact aangebracht.

Met dit stopcontact kunt u ervoor kiezen een elektrische kookplaat te kopen. Hierdoor stapt u van het koken op gas af en hoeft u geen kosten meer te betalen voor kookgas aan uw energieleverancier.

## Onderhoudswerkzaamheden

Deze werkzaamheden zorgen ervoor dat het woongebouw in goede staat blijft. Samen met de hierboven genoemde verbeterwerkzaamheden maken wij het woongebouw weer klaar voor de toekomst. Wij voeren de volgende onderhoudswerkzaamheden uit:

## Onderhoudswerkzaamheden in uw woning

- De doorvoeren in de meterkast van uw woning brandwerend afdichten (openingen voor bijvoorbeeld elektrabuizen)
- Nazien en verbeteren van de tocht dichting in de woningen
- Schilderen van ramen en deuren die worden vervangen

## Onderhoudswerkzaamheden in de algemene ruimte(n)

- Herstel hout(rot)schades kozijnen, ramen en deuren
- Schilderwerk houten kozijnen, ramen en deuren
- Vervangen licht armaturen voor led
- Overige brandwerende maatregelen zoals het aanbrengen van vluchtaanduiding, vervangen van beglazing in de deuren voor brandveilige beglazing

## Onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van het woongebouw

- Herstel houten- en steenachtige ondergronden;
- Lokaal vervangen van ramen en deuren van algemene ruimtes;
- Schilderwerk houten-, metalen- en steenachtige ondergronden;
- Lokaal reinigen;



Huidige kleurstelling ramen

Nieuwe kleurstelling ramen

Nieuwe kleurstelling achterdeuren



## Flora- en fauna

Voor de werkzaamheden die wij uitvoeren moeten wij voldoen aan de wet natuurbescherming. Dat betekent dat, waar nodig, onderzoek is of wordt gedaan of te controleren of in het woongebouw zeldzame en beschermde diersoorten wonen. Wij hebben Arcadis als begeleidend ecooloog ingeschakeld om ons hierin te begeleiden en te zorgen dat wij voldoen aan de wetgeving hierin. Voor eventuele aangetroffen soorten worden passende maatregelen genomen.

## 70% akkoord voor verbeterwerkzaamheden

Om de woningverbetering uit te kunnen voeren is het wettelijk geregeld dat het merendeel van de bewoners, minimaal 70%, akkoord gaat met het plan. Daarom vragen wij u om op de akkoordverklaring in te vullen of u instemt met het verbeterplan.

Zodra wij alle akkoordverklaringen hebben ontvangen, informeert WoonInvest u per brief over de uitslag en de vervolgstappen.

Stemt minimaal 70% van de bewoners in met het voorstel? Dan kunnen, op basis van de huidige wet- en regelgeving, bij alle woningen de energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd zonder huurverhoging.

### U ontvangt een akkoordverklaring

U ontvangt bij dit boekje een akkoordverklaring. Als u akkoord gaat met de verbeterwerkzaamheden die uw woning comfortabeler en energiezuiniger maken, zonder huurverhoging, kunt u deze tekenen en retour sturen. We kijken uit naar uw reactie.

### Wij maken een modelwoning

Wilt u graag in het echt zien wat voor maatregelen wij treffen? Bezoek dan de modelwoning op de Tol 164. U kunt op afspraak terecht.

### Geen huurverhoging

Onlangs zijn er Nationale Prestatieafspraken gemaakt, deze gelden vanaf 1 januari 2023. Onderdeel van deze afspraken is dat isolerende maatregelen gratis worden. Voor alle voorgenomen verbeterwerkzaamheden vragen wij daarom geen huurverhoging. Voor de onderhoudswerkzaamheden betaalt u ook geen huurverhoging.

## Onkostenvergoeding

De aanpassingen in uw woning worden gedaan terwijl u er woont. Elk huishouden ontvangt van WoonInvest een vergoeding ter compensatie van ongemak en kosten die verband houden met de geplande werkzaamheden van € 100,-. Deze vergoeding wordt onder andere gegeven voor het ongemak, schilderwerk kozijnen binnenzijde, stroomverbruik (voor bijvoorbeeld opladen handgereedschap) en het uitvoeren van klein herstel in de woning. De vergoeding wordt na afloop van de werkzaamheden op uw rekening overgemaakt (heeft u een huurachterstand? Dan wordt deze € 100,- daarop in mindering gebracht).

## Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Heeft u zelf dingen veranderd in uw woning die betrekking hebben op de werkzaamheden? Denk bijvoorbeeld aan een schotelantenne, een kast op uw balkon of een (rol) hor voor uw raam. Deze moet u zelf verwijderen. Zonneschermen kunnen blijven hangen gedurende de werkzaamheden. Tijdens de warme opname in uw woning wordt met u besproken of er zelf aangebrachte voorzieningen zijn die de uitvoering van de werkzaamheden hinderen. Wij bekijken dan met u of u dit zelf regelt of dat u dit laat doen door de aannemer. Een Zelf Aangebrachte Voorziening welke bijvoorbeeld vanwege ouderdom of de manier van plaatsen niet terug te plaatsen is, valt buiten de regeling.

DUURZAAMHEIDSPROJECTEN  
**MIJN WOONINVEST**

ONS WOONCOMFORT STIJGT EN WE BESPAREN ENERGIE!

WOONINVEST VERDUURZAAMT HIER 196 WONINGEN  
Wij verduurzamen van 2019 tot 2025 in totaal ruim 1150 sociale huurwoningen met onze co-makers:

**smits** vastgoedzorg **WILLEMS**

WWW.WOONINVEST.NL

**De Tol**

A	A
B	B
C	C
D	
E	
F	
G	

- Kopgevel isolatie
- Plafond en vloer isolatie
- HR++ isolatieglas
- CO<sub>2</sub> ventilatie



## In 7 stappen naar een verbeterde en comfortabele woning

Bij het verduurzamen van uw woning komt veel kijken. Niet alleen als we daadwerkelijk in uw woning aan de slag zijn, maar ook in de periode daarvoor. Het gehele proces hebben we daarom in 7 stappen verdeeld. Dit zijn:

**Stap 1** – U ontvangt van ons deze informatiebrochure met de voorgenomen verbeteringen en plannin

**Stap 2** – U vult de akkoordverklaring in. Heeft u nog vragen of twijfels? Stel deze dan aan onze collega's. Of bezoek op afspraak modelwoning.

**Stap 3** – Zodra u en uw burens akkoord zijn gaan de voorbereidingen echt van start. De akkoordverklaringen worden door WoonInvest geteld. De uitvoering van de werkzaamheden kan alleen doorgaan als 70% van de bewoners akkoord zijn met de voorgenomen verbeteringen.

**Stap 4** – De warme opnames starten. De warme opname is een huisbezoek waarbij de bewonersconsulent en de uitvoerder bij u langskomen voor een technische opname van uw woning en een gesprek over uw persoonlijke situatie. Tijdens deze opname is er voldoende ruimte om het gesprek aan te gaan over de voorgenomen verbeteringen. En kijken we samen met u wat er bij u thuis gaat gebeuren. Ook kunt u eventuele bijzonderheden waar we rekening mee moeten houden (denk bijvoorbeeld aan zelf aangebrachte voorzieningen) bespreken.

**Stap 5** – Informatie over de uitvoering

Eind mei krijgt u van ons meer informatie over de uitvoering. Voor en tijdens de uitvoering informeren wij u met (nieuws)brieven. In deze brieven stellen wij u op de hoogte van de planning van de werkzaamheden in uw woning, de algemene ruimtes en de buitenzijde van het wooncomplex. Uiteraard vertellen wij u ook wie uw contactpersonen tijdens de uitvoering zijn mocht u vragen of opmerkingen hebben.

**Stap 6** – Wij gaan bij u aan de slag Het is zover! We gaan daadwerkelijk bij u aan de slag. Zijn er in deze periode vragen? Deze kunt u uiteraard stellen aan de uitvoerder of de bewonersconsulent.

**Stap 7** – Wij zijn klaar! Wij doen de oplevering in u woning. Wij checken of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. En u ontvangt van ons handleiding. In de handleiding staan tips en uitleg hoe om te gaan met de verbeteringen in uw woning.

03

# Wat kunt u van ons verwachten?

De onderhoudswerkzaamheden voeren wij uit in bewoonde staat. Wij kunnen ons voorstellen dat er situaties zijn waarbij maatwerk geleverd moet worden. Of dat er extra voorzieningen tijdens het werk noodzakelijk zijn. Verwacht u problemen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden? Of zijn er persoonlijke omstandigheden waarmee wij rekening moeten houden? Bespreekt u dit dan met de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg. Zij bekijkt samen met u welke mogelijkheden er zijn.

## Maatwerk

Er zijn situaties waarbij naast alle voorzieningen ook maatwerk geleverd moet worden. Ook zijn er soms persoonlijke omstandigheden waarmee wij rekening moeten houden. U kunt dit bij de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg aangeven. Samen kijkt u naar een oplossing.

## Stucloper & afdekfolie

Voor de start van de werkzaamheden bespreken wij met u welke ruimtes u vrij moet maken. Voordat er gewerkt wordt, dekken wij de looproutes en de ruimtes waar gewerkt gaat worden af met stucloper. Wij verzoeken u dit materiaal niet zelf weg te halen, voordat wij klaar zijn.

## Verhuisdozen

Voor het tijdelijk opbergen van uw persoonlijke eigendommen, bijvoorbeeld uw spullen in de vensterbanken bieden wij u verhuisdozen aan. Deze kunt u opvragen bij de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg.

## Rustwoning

Voor de mensen met gezondheidsproblemen en/of behorend tot een risicogroep kunnen in overleg met Smits Vastgoedzorg gebruik maken van een rustwoning. Deze rustwoning is naast diverse meubels voorzien van noodzakelijk voorzieningen zoals een koffiezetapparaat, toilet en Wifi. Indien u gebruik wilt maken van deze woning tijdens de dag dat de werkzaamheden plaatsvinden, horen wij dat graag van u. U kunt hiervoor contact opnemen met de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg.

## Overlast tijdens de werkzaamheden

Wij proberen de overlast zoveel mogelijk voor u te beperken. Het projectteam doet zijn uiterste best om u daarbij te helpen.

### Geluidsoverlast bouwstof en

Tijdens de werkzaamheden krijgt u te maken met geluidsoverlast. Ook ontstaat er bouwstof. Onze medewerkers werken met stofarme apparaten. Toch kunnen wij stof- en geluidsoverlast niet voorkomen.



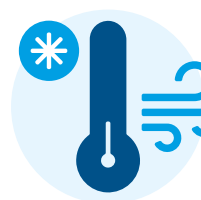
### Laden en lossen van materialen

Tijdens de werkzaamheden is het noodzakelijk dat de bevoorrading van de materialen goed verloopt. Dit kan betekenen dat de weg of parkeerplaats soms tijdelijk wordt versperd door vrachtauto's die materialen aan het lossen zijn. Dit gebeurt meestal in de vroege ochtenduren. Wij adviseren u hiermee rekening te houden als u vroeg de deur uit moet. Wij geven tijdig aan wanneer welke parkeerplaatsen niet kunnen worden gebruikt door middel van een bord of een afzetlint.



### Kou in de woning

Afhankelijk van de weersomstandigheden kunt u tijdens de werkzaamheden last hebben van kou in uw woning.



### Vaklieden aan het werk

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zullen vaklieden op de galerij en de balkons aan het werk zijn. Het is dus drukker op het complex dan u normaal gewend bent. Om de achterzijde van uw woning goed te kunnen bereiken, worden uw privacy'schermen tijdelijk gedemonteerd.

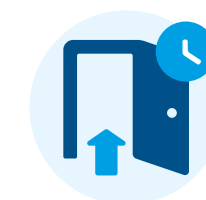
### Steigerwerk

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren wordt ter plaatse van de kopgevels gebruik gemaakt van steigerwerk. Tijdens het op- en afbreken van het steigerwerk kunt u geluidsoverlast ervaren.

## 04

# Wat verwachten wij van u?

De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Dit betekent dat wij een beroep doen op uw medewerking, zodat we de werkzaamheden zonder problemen kunnen uitvoeren. In dit hoofdstuk geven we aan wat wij van u verwachten.



### Toegang tot de woning

Ten eerste hebben wij toegang nodig tot uw woning. Dit betekent dat u zelf (of iemand namens u) aanwezig moet zijn om ons binnen te laten.

### Maatregelen die u zelf treft

De ruimtes waar wij werken, moeten vrij gemaakt zijn van spullen. Zorgt u ervoor dat wij genoeg ruimte hebben om te werken en dat die ruimtes goed toegankelijk zijn. Houdt u ook de looproutes vrij. Daarnaast vragen wij u:

#### Buitenwerk

- De gevels, balkons en balkonhekken vrij te maken van spullen zodat de steiger kan worden geplaatst. De steiger zelf is ongeveer 1 meter diep. U hoort op tijd wanneer de steiger wordt geplaatst.
- Zonneschermen, schotelantennes, bloembakken, lampen en andere zaken die aan de gevel of balkons/-hekken zijn bevestigd te verwijderen.

#### Kozijnen en ramen

- De raambekleding, gordijnen en vitrages te verwijderen en de vensterbanken leeg te maken, in verband met het aanbrengen van nieuw glas in de bestaande kozijnen.
- Aan de binnenzijde van de woning **1,5 meter** vrij vanaf de kozijnen te maken. Deze ruimte hebben we nodig om te werken. U hoort vooraf wanneer het zover is.



## Om rekening mee te houden

Tijdens de uitvoering van werkzaamheden kan er ook weleens iets misgaan. Natuurlijk proberen wij dit zoveel mogelijk te voorkomen. U kunt ons helpen door:

### Kostbare en kwetsbare eigendommen

Uw kostbaarheden, kwetsbare spullen en elektronische apparatuur op te bergen op een veilige plaats of deze goed af te dekken. Schade kan gemakkelijk ontstaan. Een inboedelverzekering dekt de schade aan uw spullen in huis, maar voorkomen is natuurlijk beter.

Schades ontstaan aan uw persoonlijke eigendommen, door het niet opvolgen van onze adviezen, zullen niet door ons worden vergoed. Voor schade aan uw persoonlijke eigendommen, door het niet opvolgen van bovenstaand advies, worden niet door ons vergoed.

### Beschikbaar stellen stroom en/of water

Voor sommige werkzaamheden is het nodig dat wij tijdelijk gebruik maken van stroom en/of water. Wij verzoeken u vriendelijk ons hiervoor uw medewerking te verlenen.

Tot slot vragen wij u om de aanwijzingen en adviezen van de uitvoerder en bewonersconsulent goed op te volgen, zodat de werkzaamheden vlot en volgens planning verlopen. Denkt u er ook aan dat kinderen en huisdieren de medewerkers niet in de weg lopen. Zo kunnen wij samenwerken aan een veilige werkomgeving.



## Werkwijze Smits Vastgoedzorg

### Werktijden

De medewerkers van Smits Vastgoedzorg werken van maandag t/m vrijdag van 07.30 – 16.30 uur. Wij werken niet op nationale feestdagen.

### Medewerkers

De medewerkers van Smits Vastgoedzorg zijn gewend om te werken in woningen in bewoonde staat. Dit betekent dat wij rekening houden met u als bewoner. Ook gaan wij voorzichtig om met uw eigendommen. Als u klachten heeft dan horen wij dat graag.

Wij werken volgens de volgende gedragsregels:

- Alle werknemers en bouwpartners van de aannemer kunnen zich legitimeren.
- Er mag niet gerookt, gegeten of gedronken worden in de woningen en op de balkons en hallen.
- De werknemers van Smits Vastgoedzorg en haar bouwpartners mogen geen gebruik maken van het toilet in de woningen.
- Na elke werkdag laten wij de woning opgeruimd achter. Na volledige afronding van de binnen werkzaamheden volgt een eindschoonmaak.
- Wij doen er alles aan om schade te voorkomen. Onze medewerkers gaan zorgvuldig om met uw spullen. De looproutes en ruimten waarin wordt gewerkt dekken wij af met stucloper.

### Veilig werken

Om de werkzaamheden veilig volgens arbo-voorschriften uit te voeren, maken wij gebruik van steigers of andere hulpmiddelen zoals liften en hoogwerkers.



## Bereikbaarheid tijdens uitvoering

In aanloop naar en tijdens de uitvoering kunt u ons op verschillende manier bereiken.

### Projectkantoor uitvoerder

De uitvoerder is dagelijks op het werk aanwezig. Voor uitvoerings- en technische vragen kunt u terecht in het projectkantoor van de uitvoerder. De Tol 32A (voormalig kinderdagverblijf) wordt gebruikt als kantoor. Dit scheelt namelijk parkeerplaatsen op het terrein. In plaats van ketens te plaatsen op het parkeerterrein maken we gebruik van deze ruimte.

### Bewonersvragen

Tijdens de uitvoering is de bewonersconsulent Letty van der Horst van Smits Vastgoedzorg op maandag, dinsdag en donderdag tijdens kantooruren telefonisch bereikbaar voor al uw vragen. Neemt zij de telefoon niet op? Stuur u dan een Whatsapp bericht naar Letty. Dan neemt zij later contact met u op. Op andere dagen kunt u contact opnemen met het kantoor van Smits Vastgoedzorg via 010-4153420.



### Wat te doen bij schade?

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er altijd iets gebeuren waardoor er schade ontstaat. Uiteraard doen wij er alles aan om dit te voorkomen. Als er onverhoopt toch schade ontstaat aan uw eigendommen door ons toedoen, moet u dit binnen 24 uur melden bij de uitvoerder. Hij vult dan samen met u een schaderegistratieformulier in.

Smits Vastgoedzorg probeert de schade altijd eerst zelf af te handelen en indien mogelijk ook te herstellen. Mocht dit niet lukken, dan neemt de uitvoerder contact met u op om te kijken naar de mogelijke oplossingen. In geval van schade aan uw inboedel dient u dit tevens te melden bij uw eigen verzekeringsmaatschappij\*. Indien uw eigen verzekeringsmaatschappij de schade aan uw inboedel niet in behandeling neemt, nemen wij de schade in behandeling na ontvangst van de afwijzing van uw verzekering.

### Klachten?

Bent u ergens niet tevreden over of heeft u een klacht? Dan adviseren wij u dit zo snel mogelijk te bespreken met de bewonersconsulent. In overleg met u kijken wij naar een geschikte oplossing om uw klachten te verhelpen.

## Planning

We starten met de werkzaamheden aan complex 2517 (de Tol 56 t/m 250 - even nummers). De verwachting is dat dit in oktober 2023 zal zijn. De werkzaamheden aan complex 2516 (de Tol 55 t/m 249 - oneven nummers) starten naar verwachting in januari 2024. Zodra definitief is vastgesteld wat de planning wordt, krijgt u hierover bericht. Over de werkzaamheden in de woning wordt u nog door Letty, de bewonersconsulent, geïnformeerd.





# Goed voor iedereen



**smits**  
*vastgoedzorg*

Thurledeweg 20

3044 ES Rotterdam

**T** 010 - 415 34 20

**I** [www.smitsvastgoedzorg.nl](http://www.smitsvastgoedzorg.nl)

**E** [info@smitsvastgoedzorg.nl](mailto:info@smitsvastgoedzorg.nl)



Charlotte van Pallandtlaan 2

2272 TR Voorburg

**T** 070 301 1100

**I** [www.wooninvest.nl](http://www.wooninvest.nl)

**E** [algemeen@wooninvest.nl](mailto:algemeen@wooninvest.nl)