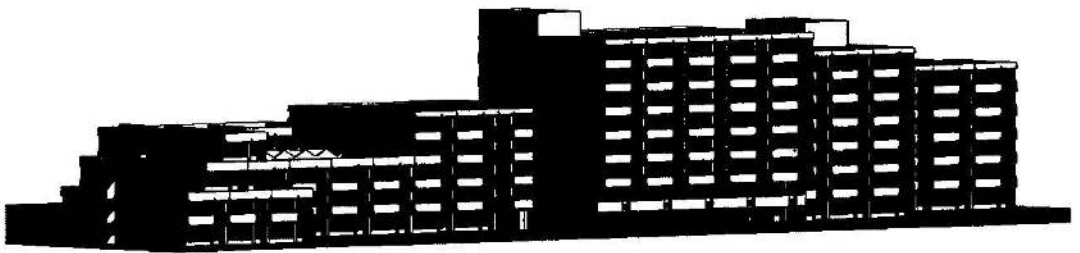


# Groot onderhoud

Meester Jacques  
Dutilhuis te Rotterdam



In opdracht van:

Uitgevoerd door:



**Havensteder**  
sterk in wonen

**rutges** 

vernieuwt onderhoud & renovatie

## **1. Inleiding**

Beste bewoner,

In dit informatieboekje leest u welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren, wat de invloed daarvan is en welke verwachtingen we van elkaar mogen hebben. Ook stellen wij u het projectteam voor en de contactpersonen vanuit de aannemer Rutges Vernieuwt en Havensteder.

Voor het groepsgewijs komen bekijken van de modelwoning ontvangt u nog een uitnodiging. In de modelwoning leggen wij u uit hoe de werkzaamheden worden uitgevoerd en wat daarvan het resultaat zal zijn.

Heeft u na het lezen van dit boekje nog vragen, dan horen wij dit graag.

Wij kijken uit naar de samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Het projectteam

***Dit informatieboekje bevat belangrijke informatie, wij vragen u het goed te lezen en te bewaren.***

## 2. Uw contactpersonen

### 2.1 Contactpersonen Rutges

Uw eerste aanspreekpunt is sociaal projectbegeleider **Lisette Verboom**. Zij is bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.00 uur tot 16.00 uur via het telefoonnummer **06-201 431 68**.

Samen met u overlegt zij hoe Rutges Vernieuwt u, indien nodig, het beste kan ondersteunen tijdens de werkzaamheden. Ook is Lisette op maandag van 10:00 tot 12:00 uur aanwezig in de vergaderruimte voor het spreekuur. U kunt dan zonder afspraak bij haar binnen lopen.



De uitvoerder van het project is **Ron Oomen**. Met vragen over de techniek, de uitvoering en de planning kunt u onder werktijden bij hem terecht. Ook komt hij bij u langs voor een huisbezoek. Verderop in de informatiebrochure meer informatie over dit huisbezoek. Ron is op werkdagen tussen 7.30 uur en 16.00 uur

aanwezig op het project, in de directieket of in het woongebouw. Tevens is Ron te bereiken op **06-511 223 84**.

Bij calamiteiten buiten kantooruren is Rutges te bereiken op telefoonnummer 030-890 64 00.

Wanneer u belt met dit telefoonnummer dan krijgt u eerst een bandje met instructies.

### 2.2 Contactpersonen Havensteder Woonconsulent Silvia Offermann

Sociaal Medewerkster Nisrine Moussaoui

Huismeester Dennis Woerdenbach

### 2.3 Bewonerscommissie

In de aanloop naar de werkzaamheden is er contact geweest tussen Havensteder, Rutges Vernieuwt en de bewonerscommissie. De bewonerscommissie is graag voor u beschikbaar en wordt tijdens het project ondersteund door Henry de Miranda, adviseur van de Woonbond.

Nu alle bewoners deze informatiebrochure ontvangen hebben zal er zeer binnenkort een eerste Bewonersvergadering plaatsvinden voor toelichting van het project en beantwoording van uw vragen. Dan zullen ook aanwezig zijn Henry de Miranda van de Woonbond, Michel de Beurs van Rutges Vernieuwt, Silvia Offermann van Havensteder.

Daarna horen **Tine Slootweg** en **August de Roode** van de bewonerscommissie u graag op **06 1818 5904** of **06 3322 5873** als zij niet direct kunnen opnemen bellen zij u terug.

### 3. Werkzaamheden

Er worden verschillende werkzaamheden uitgevoerd, zowel in uw woning als aan de buitenzijde van uw woning.

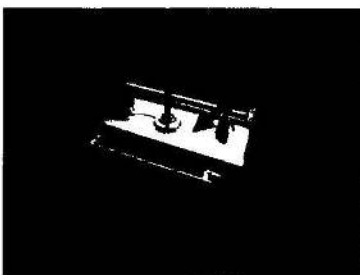
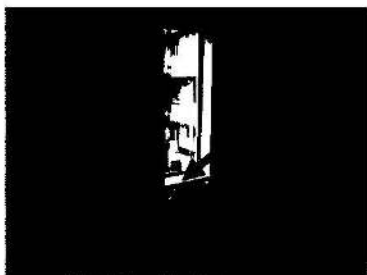
Hieronder leest u welke werkzaamheden wij in uw woning gaan uitvoeren, welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren aan de buitenzijde van het gebouw en welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren in de algemene ruimtes en verblijfsruimtes.

Tevens geven wij aan wat er nodig is om deze werkzaamheden uit te voeren en wat u van ons daarin mag verwachten.

#### 3.1 Werkzaamheden ten behoeve van de buitenzijde van uw woning

##### **Saneren asbest**

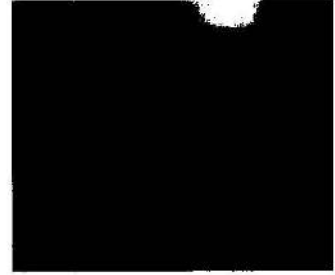
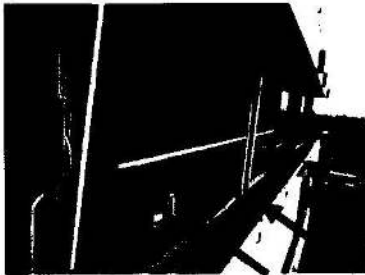
In de voorbereidingsfase is uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de volgende onderdelen van de woning en het complex asbesthoudende materialen aanwezig zijn;



Vensterbanken van de smalle kozijnen in de kopgevels.



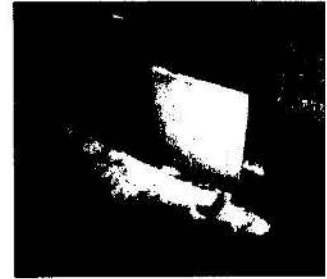
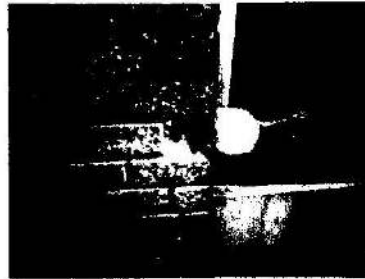
Beplating naast de buitenkozijnen.



De beplating in de buitenkozijnen



De beplating aan de binnenzijde van de kozijnen van de algemene ruimten.



Asbest aanwezig tussen de buitenmuur.

Het aangetroffen asbest is in deze vaste vorm niet schadelijk. Het verwijderen van asbesthoudende materialen gebeurt tijdens de werkzaamheden op een veilige- en verantwoordelijke manier, uiteraard volgens de geldende wet- en regelgeving door een gespecialiseerd bedrijf.

### **Vervangen kozijnen**

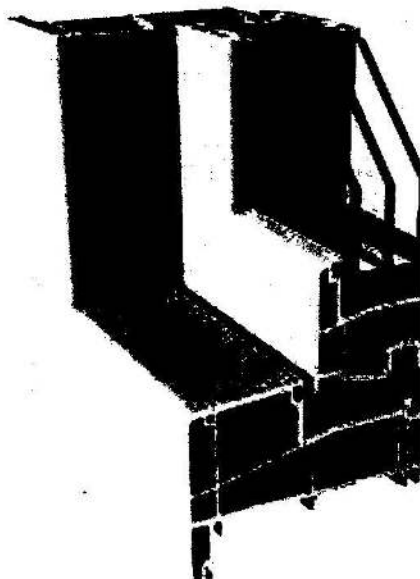
Uit onderzoek is gebleken dat de huidige aluminium kozijnen in uw woning, het grootste deel van de kozijnen in algemene ruimtes en verblijfsruimtes sterk verouderd zijn en niet meer aan te passen zijn naar de huidige kwaliteitsnormen welke Havensteder hanteert.

Hierdoor is besloten de kozijnen van uw woning te vervangen voor kunststofkozijnen met triple glas.

De kozijnen van de overige ruimtes worden tevens vervangen door kunststof en een drietal kozijnen door aluminium. Een aantal houten kozijnen blijven als bestaand.

#### Wat kunt u van ons verwachten bij het vervangen van de kozijnen in uw woning:

- De nieuwe kozijnen worden geplaatst in de gekozen kleuren wit met de deuren en ramen in het blauw.
- De ramen en deuren zijn in de binnenzijde van uw woning wit.
- De ramen worden draai/kiép welke naar binnen toe draaien.
- Allereerst wordt het aanwezige asbest verwijderd. Dit gebeurt volgens de huidige richtlijnen en wetgeving.
- Voor de panelen van de kozijnen en de beplating op uw balkon betekent dit dat u tijdens deze werkzaamheden buiten uw woning dient te zijn, totdat deze werkzaamheden gereed zijn en de bevoegde instantie het aan het einde van de dag heeft goed gekeurd dat het asbest vrij is.
- Er is een rustwoning ingericht waar u eventueel kunt verblijven tijdens de werkzaamheden gedurende de dag. Uiteraard bent u ook welkom in de recreatieruimte.



Als deze werkzaamheden zijn uitgevoerd worden de nieuwe kozijnen geplaatst. Het plaatsen van de kozijnen in uw woning aan de balkonzijde duurt twee dagen.

- Eerste dag Woning afdekken, asbest verwijderen en tijdelijk dichtzetten kozijn.
- Tweede dag Kozijn plaatsen en aftimmeren, elektra werk en opruimen van de woning.

De nieuwe screens van de woonkamer kozijnen in de kleur grijs worden geplaatst als de kozijnen van de boven- en onderliggende woningen allemaal gereed zijn.

Als u in een woning woont waar een smal kopgevel kozijn aanwezig is valt dit buiten deze twee dagen. Hiervoor komt in verband met de aanwezige vlemuizen een aparte planning, welke is afgestemd met de ecooloog. Als het in de planning zo uitkomt verwijderen wij wel de asbest vensterbank als we met de overige kozijnen zijn begonnen.



Voordat wij met deze werkzaamheden kunnen starten verwachten wij van u dat u het balkon leegmaakt en uw huisraad verwijdert zodat er 1,5 meter vanaf het kozijn ruimte is voor onze werkzaamheden.

### ***Extra bewonerskeuzes***

Als u extra horren en/of screens wilt kopen, dan kunt u dit aangeven bij de projectconsulent Lisette. Zij zal dit doorgeven aan de leverancier van de kozijnen. De leverancier zal u dan laten weten wat dit kost.

### ***Schilderwerk***

Om het complex weer een frisse uitstraling te geven gaan we het aanwezige beton schilderen en de balkonvloeren. Hier wordt eerst de ondergrond hersteld en na het schilderwerk van het beton worden waar nodig de aanwezige kitafdichtingen vervangen.

De houten kozijnen welke niet worden vervangen worden in de vernieuwde kleurstelling geschilderd.



### ***Balkonhekken***

De houten balkonhekwerken worden vervangen voor aluminium balkonhekken. De vormgeving blijft zoveel als mogelijk gelijk aan de bestaande situatie.

De hekwerken van de noodtrappen worden vervangen in metaal, deze krijgen dezelfde uitstraling als de rest van de hekken..



### ***Hemelwater afvoeren***

De hemelwaterafvoeren van het gehele complex worden vervangen.

3.2 Werkzaamheden ten behoeve van de brandveiligheid binnen en buiten uw woning

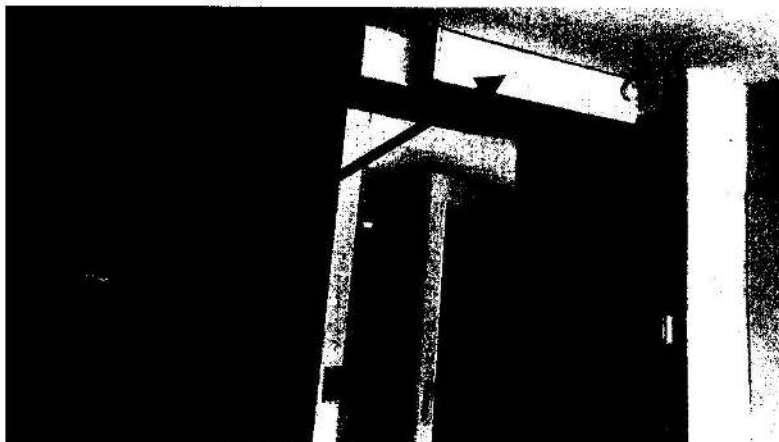
#### ***Brandveiligheid buiten de woning***

Vervangen van de noodhekwerken langs de vluchtroute op het dak. Diverse brandwerende maatregelen in de algemene ruimtes zoals;

- Het aanpassen van de kozijnen in de gangen en verblijfsruimtes (de deuren worden iets smaller vanwege sluitingsmechanisme), de kozijnen worden hierna opnieuw gelakt. De deuren blijven uiteraard breed genoeg voor rolstoelen en rollators e.d.
- Het de- en her monteren van de plafonds in de vergaderruimte en de verblijfsruimte i.v.m. het brandwerend afdichten van de kanalen van de mechanische ventilatie.
- Het aanbrengen van een brandmeldinstallatie in de verblijfsruimtes.

### **Brandveiligheid ~~buiten~~ de woning**

Open en dicht maken plafond tussen keuken en badkamer i.v.m. het plaatsen van een brandmanchet. De plafonds zijn in iedere woning anders. Bij de ene woning is dit een plafond met houten latten en bij de andere woning is dit een gipsplafond. Deze plafonds worden als bestaand teruggeplaatst en worden niet afgewerkt u dient dit zelf te schilderen!



De cv leidingen die door het plafond en de wand steken naar de woning van de burens worden afgedicht met brandwerende kit.

Het plaatsen van een brandmanchet in het toilet.

Bij de voordeuren zijn er in het verleden enkele stofdorpels verwijderd. Deze stofdorpels moeten in verband met de brandoverslag weer teruggeplaatst worden.

Tevens worden de draadglasruiten boven de voordeur vervangen voor brandwerend glas.

---

## **4. Globale planning**

### **4.1 Huisbezoek**

Na de bezoeken aan de modelwoning komen de projectconsulent Lisette en de uitvoerder Ron graag bij u langs om nader kennis te maken. Lisette informeert u tijdens dit gesprek graag over de werkzaamheden en hoe u zich het beste kunt voorbereiden. De Uitvoerder neemt tijdens het huisbezoek de woning technisch op. Tijdens dit bezoek is er natuurlijk ruimte voor al uw vragen.

Lisette neemt telefonisch contact met u op voor het maken van een afspraak voor het huisbezoek.

### **4.2 Start werkzaamheden**

Wij starten in de laatste week van oktober met het inrichten van de bouwplaats daarna zullen wij gaan starten met de brandwerende werkzaamheden.

Gezien de leveranties zijn we genoodzaakt om met de brandwerende werkzaamheden te starten en begin volgend jaar met het vervangen van uw kozijnen en balkonhekwerken.

De werkzaamheden in uw woning nemen circa drie werkdagen in beslag. Een dag voor de brandwerende werkzaamheden en later in de tijd twee dagen voor het plaatsen van de kozijnen zoals al eerder aangegeven. De planning is dat het werk tot eind volgend jaar zal gaan duren.

### **4.3 Actuele informatie**

U ontvangt ruim van te voren bericht over wanneer we precies bij u in de woning aan het werk gaan. Ook zullen we de geplaatste beeldschermen in de algemene ruimte gebruiken om u op de hoogte te houden van de werkzaamheden en de bijzonderheden.

## **5. Afspraken met vaklieden**

Met de vaklieden hebben wij afspraken gemaakt voor een goed verloop van de werkzaamheden. Wij hanteren onderstaande gedragsregels voor de vaklieden:

- Er mag geen gebruik worden gemaakt van een radio in de woningen
- In uw woning en in het wooncomplex mag niet gerookt worden.
- De vaklieden mogen geen gebruik maken van het toilet in de woningen
- Na afloop van de werkzaamheden in de woning wordt de woning bezemschoon achtergelaten
- Alle vaklieden moeten zich kunnen legitimeren. U kunt onze vaklieden herkennen aan hun bedrijfskleding en eventueel vragen naar hun legitimatie.
- De aannemer is tijdens de uitvoering op maandag tot en met vrijdag werkzaam tussen 7.15 uur en 17.00 uur. Rutges Vernieuwt werkt niet op nationale feestdagen
- De aannemer verzorgt het afdekken van de overloop en hal

Rutges Vernieuwt doet er alles aan om schade te voorkomen. De looproutes worden afgedekt met hard karton. Zelf kunt u bij Rutges Vernieuwt afdekfolie krijgen om eventueel meubels af te dekken in de buurt van de zones waar werkzaamheden uit worden gevoerd.

## **6. Voorbereiding**

Zoals eerder aangegeven komen wij bij u langs voor een huisbezoek. Tijdens dit huisbezoek nemen wij de werkzaamheden en voorbereidingen rustig met u door. Mochten er zaken zijn die voor ons van belang kunnen zijn tijdens de werkzaamheden, bespreken wij dit tijdens het huisbezoek graag met u.

### **6.1 Wat verwachten wij van u?**

Om de werkzaamheden goed en snel uit te kunnen voeren, is het belangrijk dat de vaklieden overal goed bij kunnen. Daarom vragen wij u vriendelijk om:

- Uw balkon leeg te maken, voor het vervangen van de kozijnen
- De ruimtes 1,5 meter vanaf de gevel vrij te maken voor het vervangen van de kozijnen. Hierbij dient u ook de vensterbanken leeg te maken, gordijnen en gordijnrails te verwijderen en muren leeg te maken, denk hierbij aan het weghalen van schilderijen.
- De gang voor uw woning leeg te maken voor alle werkzaamheden op de gang.
- De gevel vrij te maken van bloembakken, beplanting en dergelijke. Hierbij mag u in verband met het aanwezige asbest geen schroeven en dergelijke verwijderen. Als er persoonlijke bezittingen vastgeschroefd zitten welke u niet zelf mag verwijderen kunt u dit aangeven in het gesprek voor de aanvang van de werkzaamheden.

## **7. Overlast**

Tijdens de werkzaamheden kan overlast helaas niet altijd worden voorkomen. Havensteder en Rutges Vernieuwt vragen uw begrip hiervoor en doen hun uiterste best zo min mogelijk ongemak en hinder te veroorzaken.

### **7.1 Tijdelijke voorzieningen**

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is er een rustwoning aanwezig. Deze woning is gemeubileerd. Wanneer u even weg wil uit de werkzaamheden in uw woning kunt u gebruik maken van deze rustwoning. Voor het ontvangen van de sleutel van deze rustwoning kunt u terecht bij projectconsulent Lisette Verboom.

### **7.2 Uitvoerend personeel**

Wij zijn gewend om te werken in bewoonde woningen. Dit betekent dat we rekening houden met u als bewoner. Ook gaan we voorzichtig om met uw eigendommen. Onze vaklieden kunnen zich te altijd legitimeren en dragen bedrijfskleding. Als u klachten heeft over de vaklieden, dan horen wij het graag. Zie ook de gedragsregels in hoofdstuk 5.

---

## 8. 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 toedoen van Rutges Vernieuwt, dient u dit **binnen 24 uur** te melden bij de uitvoerder. De uitvoerder vult dan samen met u een schadeformulier in.

Rutges Vernieuwt 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 oplossing. In geval van schade aan uw inboedel dient u dit tevens te melden bij uw eigen verzekeringsmaatschappij \*

*\*Het is in Nederland niet verplicht om een inboedelverzekering af te sluiten. U bepaalt zelf of u uw spullen wilt verzekeren. Het is echter wel aan te raden om een inboedelverzekering te nemen. Mocht er iets gebeuren met uw inboedel, dan kan dit vervelende financiële gevolgen hebben.*

### Colofon

*De informatie in deze brochure is met de grootste zorg voor u samengesteld. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden.*

*U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.*