



Aan de slag in Woezik

Groot onderhoud | 4 woningen



4 woningen aan de Woesiksestraat 26, 28, 30 en 32



www.talis.nl



Talis en Talen Vastgoedonderhoud, augustus 2020

NOOT: Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleen. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de brochure tot stand is gekomen, kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat de informatie wijzigt.



INHOUD

	Pagina
1. Inleiding	4
2. Wat gaan we doen?	5
2.1 Buiten gaan we aan de slag met de volgende werkzaamheden	5
2.2 Binnen gaan we aan de slag met de volgende werkzaamheden	7
3. Planning en route	8
4. Wat doen we niet?	8
5. Waarom dit onderhoud?	8
6. Voorbereidingen flora en fauna	9
7. Onze afspraken	9
8. Met uw toestemming	11
9. Zo houden wij contact met u...	12
10. Tenslotte	14



1. Inleiding

Het onderhoudsplan voor uw woning en een aantal andere woningen in Woezik is nu klaar. De afgelopen periode hebben bouwkundigen, asbest- en andere deskundigen de 24 woningen onderzocht. We hebben de resultaten en de opmerkingen van bewoners over de woningen in het onderhoudsplan meegenomen. In deze brochure leest u wat het plan is voor de 4 woningen aan de Holenbergseweg 1, 3, 5 en 7 en de 14 woningen aan de Heuvelstraat 1 t/m 29.

Bij de volgende adressen vinden de werkzaamheden plaats:

1. Woeziksestraat 26 t/m 32
2. Heuvelstraat 1 t/m 33
3. Holenbergseweg 1 t/m 7

2. Wat gaan we doen?

De werkzaamheden vinden vooral aan de buitenzijde van uw woning plaats. Maar ook in uw woning gaan we aan de slag.

2.1 **Buiten** gaan we aan de slag met de volgende werkzaamheden:

... 1. Het vernieuwen van het dak

We vernieuwen de dakpannen, dakgoten en de regenpijpen.

... 2. Het isoleren van het dak



Op de foto's hierboven een voorbeeld van het nieuwe dak mét dakisolatie.

Op het bestaande dakbeschot (de houten beplating die u aan de binnenzijde van het dak kunt zien) brengen we isolerende beplating aan. Het oude dakbeschot aan de binnenzijde blijft zitten. Hierdoor hoeven we niet het hele dak te openen en kunt u uw eventuele spullen op de vloering laten staan.

... 3. Vervangen van de dakkapel

We vervangen dakkapellen aan de voorzijde. De nieuwe dakkapel krijgt de oorspronkelijke uitstraling. En we voorzien deze van isolatie. De aftimmering aan de binnenzijde leveren we in de grondverf af. We plaatsen een nieuw kunststof kozijn met een draai-/kiepraam, een ventilatierooster en HR++ glas. De afmeting van het kozijn en raam blijft hetzelfde. Wanneer u uw huidige raambekleding niet op het kozijn gemonteerd heeft, kunt u deze na de werkzaamheden weer terughangen. Houd er rekening mee dat u niet in het nieuwe kozijn of raam mag boren om uw raambekleding op te hangen. U kunt deze wel aan het plafond van de dakkapel bevestigen.

Op bovenstaande foto is te zien hoe een oorspronkelijke dakkapel er uit ziet.



... 4. Vervangen dakraam

We vervangen de aanwezige dakramen. De nieuwe dakramen krijgen dezelfde afmeting als de huidige.

... 5. Herstellen schoorstenen

Het voegwerk van de schoorstenen is slecht. Dit herstellen we.

... 6. Herstellen voegwerk

- We herstellen het voegwerk van de raamdorpelstenen.



Afbeelding van raamdorpelstenen

- Waar nodig herstellen van het voegwerk van de gevel

... 7. Houtrotherstel

Waar nodig herstellen we het houtwerk van de buitenkozijnen, ramen en deuren.

... 8. Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren

De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren schilderen we aan de buitenzijde in de bestaande kleuren.



... 9. Sluitend maken deuren en ramen

We maken de buitendeuren en ramen goed sluitend.

...10. Verwijderen van asbest

In sommige woningen zit asbesthoudend materiaal. Voorbeelden hiervan zijn asbesthoudend vloerzeil of asbesthoudende golfplaten. Het verwijderen van dit asbesthoudende materiaal nemen we mee tijdens het onderhoud van uw woning. Het kan zijn dat het asbest aanwezig is op of aan een zelf aangebrachte voorziening. Talis betaalt in dat geval alleen de kosten voor het saneren. De kosten voor het te vervangen materiaal zijn voor uw eigen rekening. Het verwijderen van het asbest aan een zelf aangebrachte voorziening doen we alleen met uw toestemming en in overleg met u.

2.2 Binnen gaan we aan de slag met de volgende werkzaamheden:

... 1. Vervangen enkel glas door isolerende beglazing

Bij woningen waarvoor dit van toepassing is vervangen we enkel glas door nieuw (HR++) glas. Het te vervangen glas meten we per woning in. Tijdens het inmeten kunnen we u vertellen welk glas we in uw woning vervangen en hoe we dit gaan doen.

... 2. Aanbouwen achter/bij de woning

Wanneer er een achterbouw/overkapping bij uw woning aanwezig is, kijken we hier samen met u naar. In overleg met u bepalen we wat er in de specifieke situatie wel of niet aan de aanbouw/overkapping gedaan wordt. Hierbij is van belang om te weten wie de eigenaar is (uzelf of

Talis), wat de technische mogelijkheden zijn en wat de invloed van de aanbouw op het energielabel is. Is de aanbouw/overkapping uw eigendom en niet van Talis dan valt het onderhoud hiervan onder uw eigen verantwoordelijkheid. Dan doen wij er dus niets aan.

Om de werkzaamheden aan uw woning uit te kunnen voeren moeten we een steiger rondom uw woning plaatsen. Uw aanbouw/overkapping mag geen belemmering vormen voor de uit te voeren werkzaamheden. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat we onze werkzaamheden goed uit kunnen voeren en dat u maatregelen treft om uw aanbouw/overkapping te beschermen, dan wel tijdelijk te demonteren. We bespreken met u wat in uw situatie nodig is.

3 Planning en route

We verwachten dat we vanaf 5 oktober met de werkzaamheden starten. U ontvangt minimaal twee weken voor definitieve start aan uw woning bericht over de planning voor uw woning.

We werken volgens onderstaande route:

1. We starten met de woningen aan de Woeziksestraat. We beginnen met huisnummer 32 en werken dan verder naar nummer 26.
2. Daarna gaan we naar de Heuvelstraat. Hier beginnen we met de woning met huisnummer 33 en werken verder naar huisnummer 1.
3. Tenslotte gaan we aan de slag met de woningen aan de Holenbergseweg. Hier starten we met de woning met huisnummer 7 en we eindigen het werk met huisnummer 1.

4 Wat doen we niet?

Binnen het onderhoudsplan voeren we geen onderhoud aan uw keuken, badkamer en/of toilet uit. Het onderhoud van deze ruimtes gebeurt op uw verzoek. Bent u toe aan een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet, dan kunt u hiervoor zelf een aanvraag bij Talis doen. Er geldt een aantal spelregels. Een keuken komt in aanmerking voor vervanging wanneer deze minimaal 20 jaar oud is. Voor de badkamer en toilet geldt dat deze minimaal 25 jaar oud moeten zijn. Meer informatie vindt u op de website www.talis.nl>Ik ben huurder>Badkamer, keuken of toilet.

5 Waarom dit onderhoud?

Energiebesparing en isolatie

De woningen zijn in 1949 gebouwd. Het onderhoud is nodig om de komende jaren prettig te kunnen blijven wonen. Door het aanbrengen van (aanvullende) isolerende maatregelen verbetert het comfort in uw woning. Uw woning krijgt een warme jas. Ook zorgen we dat de ramen en deuren beter sluiten. Door deze maatregelen kunt u energie en dus geld besparen voor het verwarmen van uw woning. De huidige labels van de woningen variëren van D tot en met G. Door het uitvoeren van de werkzaamheden krijgen de woningen label C.



Zonder huurverhoging

Alle werkzaamheden voeren we zonder extra huurverhoging uit. Wel krijgt u de standaard jaarlijkse huurverhoging.

6 Voorbereidingen flora en fauna

Voor de voorbereiding op het werk hebben we onderzoek uit laten voeren naar de aanwezige vogel- en diersoorten in de omgeving van uw woning. Dit is een verplichting vanuit de Flora- en faunawet. Uit het onderzoek is gebleken dat er huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in uw wijk zitten. Dit zijn beschermde diersoorten. Om die reden moet Talen voor en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen treffen.

Op 11 september 2020 lopen we samen met de onderzoeker een laatste ronde door de wijk. Aansluitend aan deze afspraak starten we met het aanbrengen van de noodzakelijke voorzieningen. We maken enkele kieren en naden dicht. We plaatsen kunststof flappen (exclusion flaps) over de invliegopeningen van de vleermuizen. Deze zijn zo ontworpen dat vleermuizen wel naar buiten kunnen vliegen, maar niet weer terug naar binnen kunnen. Hiermee zorgen we ervoor dat de woningen voor de start vleermuisvrij zijn. In de wijk zijn tijdelijke vleermuiskasten opgehangen, zodat de vleermuizen een nieuwe verblijfplaats kunnen vinden. Tijdens de uitvoering brengen we definitieve verblijfsplekken aan voor de vleermuis, huismus en de gierzwaluw. Dit doen we bij de (kop)gevels van de woningen.

7 Onze afspraken

We zijn bereikbaar voor uw vragen en opmerkingen. In dit hoofdstuk ziet u wat u van ons kan verwachten en leest u wat wij van u verwachten.

Wat kunt u van Talen Vastgoedonderhoud verwachten?

- We geven twee weken van tevoren aan wanneer de werkzaamheden starten.
- We maken afspraken met u over uw aanwezigheid tijdens de werkzaamheden.
- We spannen ons in om het ongemak voor u zoveel mogelijk te beperken.
- We voeren zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig uit.
- We zorgen ervoor dat uw woning toegankelijk blijft.
- We zorgen ervoor dat de vloeren van de ruimtes waarin we werken afgedekt zijn.
- We ruimen aan het einde van iedere werkdag de werkplek op.
- We zorgen dat uw woning aan het einde van iedere werkdag wind- en waterdicht is en dat u uw woning af kunt sluiten.
- We werken zoveel mogelijk op werkdagen van 7.15 tot 16.00 uur.
- We hebben mensen in dienst die zich netjes gedragen en herkenbaar zijn als medewerker van de aannemer (zij kunnen zich ook altijd legitimeren).



Wat verwachten wij van u?

Om de uitvoering goed te laten verlopen is ook uw medewerking van belang. De aannemer moet in en rondom uw woning aan de slag kunnen. Hiervoor verwachten we van u dat:

- U of iemand anders namens u de deur voor ons opent wanneer wij aan de slag gaan. Ook kunt u met de aannemer afspraken maken over sleutelbeheer.
- U de verantwoordelijkheid neemt voor het opbergen van waardevolle spullen.
- U de uitvoerder zo snel mogelijk informeert wanneer u op vakantie gaat of in geval van opname in een ziekenhuis.



- Uw huisdieren veilig weghoudt van de werkzaamheden.
- U uw spullen voor de start aan de kant zet.
- U afspraken nakomt.

Uw spullen aan de kant

Verplaatst u vooraf spullen die tijdens de werkzaamheden in de weg staan. Voor het plaatsen van de steiger hebben we ruimte rondom uw woning nodig. Ook voor de te vervangen beglazing hebben we ruimte nodig. Voor het verplaatsen van spullen stellen we verhuisdozen ter beschikking. Ook kunt u via de aannemer afdekfolie krijgen voor het afdekken van uw spullen.

Houdt u zich aan de adviezen die de aannemer geeft. U kunt de aannemer niet aansprakelijk stellen wanneer u zich niet aan de gegeven adviezen houdt.

Aanvullende afspraken vanwege het Corona-Virus

Het Corona-Virus zorgt ervoor dat we extra alert moeten zijn in ons werk. We laten het werk zoveel mogelijk door gaan, als dit kan.

De vaklieden van Talen hebben instructies gekregen om verspreiding van het virus tegen te gaan. Wij volgen hierbij de richtlijnen van het RIVM.

Heeft u of één van uw gezinsleden de volgende klachten (verkouden, koorts of hoesten, vastgestelde Corona of het advies voor thuisquarantaine gekregen) dan verzoeken wij u om hierover telefonisch contact op te nemen met de bewonersbegeleider of de uitvoerder van Talen. Wij zorgen hiermee voor uw gezondheid en die van onze medewerkers en partners.

Vindt u dat iets niet goed verloopt?

Geeft u dit dan door aan bewonersbegeleider en/of uitvoerder van Talen Vastgoedonderhoud. Is het probleem voor u hiermee niet opgelost, dan kunt u contact opnemen met Harry Manders, technisch beheerder, van Talis.



8 Met uw toestemming

De nieuwe plannen zijn een verbetering voor uw woning. Toch kunnen we het plan pas volledig uitvoeren wanneer 70% of meer bewoners toestemming geven voor de woning verbeterende maatregelen. Voor dit plan is de 70% alleen nodig voor de isolerende maatregelen en niet voor de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

Wanneer u akkoord bent met de isolatiemaatregelen voor de 24 woningen, geeft u akkoord voor de volgende maatregelen:

1. Isoleren van het dak voor de Woeziksestraat 26 t/m 32 en de Heuvelstraat 31 en 33.
2. Vervangen dakkapel Woeziksestraat 26 t/m 32 voor een nieuwe geïsoleerde dakkapel met isolatieglas.
3. Vervangen van het enkel glas door isolerende beglazing bij alle woningen.
4. Het isoleren van de spouw met HR++ parels bij de woningen aan de Holenbergseweg 1,5 en 7 en de Heuvelstraat 1 t/m 29.

De plannen voor de 24 woningen in Woezik zijn in te zien op de website van Talis, via www.talis.nl.

De isolerende maatregelen gaan door als 70% van de 24 adressen akkoord zijn gegaan.

Geen 70% toestemming nodig voor het noodzakelijk onderhoud

Het merendeel van de werkzaamheden die we aan uw woning uitvoeren vallen onder het noodzakelijk onderhoud van uw woning. Hiervoor hebben wij bovengenoemde toestemming niet nodig. Volgens uw huurovereenkomst bent u verplicht om uw medewerking te verlenen aan het noodzakelijk onderhoud. Dit betreft de schilderwerkzaamheden, houtrotherstel en het herstellen van het voegwerk. Mochten we geen 70% akkoord behalen voor de verbeterende maatregelen dan zullen we wel de noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren.

U heeft geen akkoord gegeven maar de 70% is wel behaald of u twijfelt, wat dan?

Wanneer u geen toestemming geeft en het plan gaat door omdat 70% of meer bewoners akkoord is, dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Bezwaar maken kan tot acht weken nadat Talis de brief over het definitief doorgaan van het volledige onderhoudsplan heeft gestuurd. Na deze bezwaartermijn is het niet meer mogelijk om een bezwaar in te dienen en is het plan onherroepelijk.

Misschien kunt u niet akkoord gaan met het isolatie voorstel. Graag gaan we hier met u over in gesprek. We zijn benieuwd naar uw verhaal en wellicht kunnen we bepaalde zorgen wegnemen. Wilt u een gesprek neem gerust contact op met de bewonersbegeleider van Talen voor een afspraak. Achterin deze brochure vindt u een overzicht van de contactpersonen.

Akkoordverklaring

Bij deze brochure ontvangt u een akkoordverklaring voor uw toestemming voor de isolerende maatregelen. Talis ontvangt de ingevulde akkoordverklaring graag zo snel mogelijk van u retour, uiterlijk vóór 31 augustus 2020.

U kunt de akkoordverklaring opsturen met bijgevoegde antwoordenvolpoe of u wacht tot wij deze bij u thuis ophalen. Op 31 augustus 2020 komen wij tussen 11:00 en 12:30 uur langs de deuren om de akkoordverklaringen op te halen. Mocht dit tijdstip u niet uitkomen belt u dan met de bewonersbegeleider van Talen om een andere afspraak te maken.



9 Zo houden wij contact met u...

Wanneer u een persoonlijke toelichting op de plannen op prijs stelt neemt u dan contact op met de bewonersbegeleider van Talen. Zij plant in overleg met u een afspraak voor een huisbezoek in. Bij dit huisbezoek komen de uitvoerder en bewonersbegeleider samen bij u thuis.



Tijdens een huisbezoek kunt u zich goed laten informeren over de werkzaamheden die we uitvoeren en de noodzakelijke maatregelen. Stelt u gerust vragen wanneer u iets niet begrijpt en bespreek alles wat belangrijk voor u is. De praktijk leert dat goede afspraken ergernis kunnen voorkomen.

Contactpersonen vanuit Talen

De bewonersbegeleider en uitvoerder van Talen Vastgoedonderhoud zijn uw aanspreekpunt voor de uitvoering van de werkzaamheden.



Bewonersbegeleider Conny Martens

cmartens@talen.nl

Telefoonnummer: (06) 513 094 81

Het eerste aanspreekpunt voor de bewoners voor en tijdens de uitvoering. Bij haar kunt u terecht voor alle vragen van persoonlijke/sociale aard.



Uitvoerder Terry Lenting

tlenting@talen.nl

Telefoonnummer: (06) 532 141 94

Hij coördineert en houdt toezicht op het werk. Verder is hij verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het project.



Contactpersonen vanuit Talis



Wijkbeheerder Jessie Heyden

welkom@talis.nl

Telefoonnummer: (024) 352 39 11

Zij is aanspreekpunt vanuit Talis in uw wijk. Samen met u verantwoordelijk voor een schone, veilige en plezierige woonomgeving.

Technisch beheerder Vastgoed Harry Manders

welkom@talis.nl

Telefoonnummer (024) 352 39 11

Hij is aanspreekpunt voor technische vragen vanuit Talis in uw wijk.



Wijkadviseur Ferdau Dozeman

welkom@talis.nl

Telefoonnummer (024) 352 39 11

Zij is aanspreekpunt bij problemen van persoonlijke en/of sociale aard vanuit Talis in uw wijk.



10 Tenslotte

Overlast is nooit leuk!

Uw woning krijgt een opknapbeurt. Dit brengt de nodige (geluids-)overlast met zich mee. Uw woning wordt rommelig door het bouw materiaal, gereedschap en bouwafval. Er wordt gesloopt. Dit zorgt voor lawaai en stof. Er komt ook stof in de ruimtes waar niet gewerkt wordt. We doen ons best om alle werkzaamheden zoveel mogelijk in de geplande periode uit te voeren, maar voor sommige werkzaamheden lukt dit niet altijd. Bijvoorbeeld omdat het weer het niet toelaat. Wij vragen hiervoor uw begrip.

Wat te doen bij schade aan uw eigendommen?

Ondanks alle aandacht en beschermingsmaatregelen kan er schade ontstaan aan uw eigendommen. Wilt u dit dan direct (uiterlijk binnen 24 uur) melden bij de uitvoerder van Talen Vastgoedonderhoud, en uw eigen verzekeringsmaatschappij. Uw verzekeringsmaatschappij neemt dan contact op met de verzekeraar van de aannemer. Deze zorgt voor verdere afhandeling. Wanneer medewerkers van de aannemer op uw verzoek meubels of andere interieurstukken verplaatsen, gebeurt dit voor uw eigen risico. Mogelijke schade die hierdoor ontstaat wordt niet vergoed. Voor de start van de werkzaamheden leggen we de staat van de woning vast. Zo is bij schade aan de woning duidelijk of dit voor de werkzaamheden van Talen Vastgoedonderhoud al aanwezig was, of dat dit door de werkzaamheden veroorzaakt is..



Contactgegevens

Heeft u vragen of opmerkingen tijdens de uitvoering, dan kunt u van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 16.30 uur bellen met Talen Vastgoedonderhoud via (024) 3726226 of met een van de contactpersonen.

Voor spoedeisende zaken kunt u ook buiten kantooruren bellen met de meldkamer van Talen Vastgoedonderhoud via (024) 3726226.

T (024) 352 39 11 / welkom@talys.nl / www.talys.nl

