

juni 2024

AARTSHERTOGENLAAN 20 T/M 272
AARTSHERTOGENLAAN 276 T/M 364
DR. HERMANSTRAAT 1 T/M 31



DE VLIERT

Voorstel voor verduurzaming
van 112 woningen



VOORWOORD VAN DE PROJECTLEIDER

Beste bewoner,

Samen met mijn collega's werk ik aan een goede woning voor u. Wij willen graag dat u comfortabel woont. Uw woning is constructief goed, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom willen wij deze binnenkort verbeteren. Bijvoorbeeld met betere isolatie, zodat u geen last meer heeft van vocht en tocht. Bovendien krijgt u daardoor een lagere energierekening.

U leest in dit plan precies welke werkzaamheden wij graag zouden uitvoeren. Wij leggen het plan graag aan u voor. Ik hoop van harte dat u akkoord gaat.

In dit boekje leest u alle informatie die u nodig heeft om bewust te kunnen kiezen of u wel of niet akkoord gaat met ons voorstel. U kunt lezen wat de plannen voor u betekenen, en wat er komt kijken bij de verduurzaming.

Ik wens u veel succes bij het maken van uw keuze!

Met hartelijke groet,

Carlo Stap

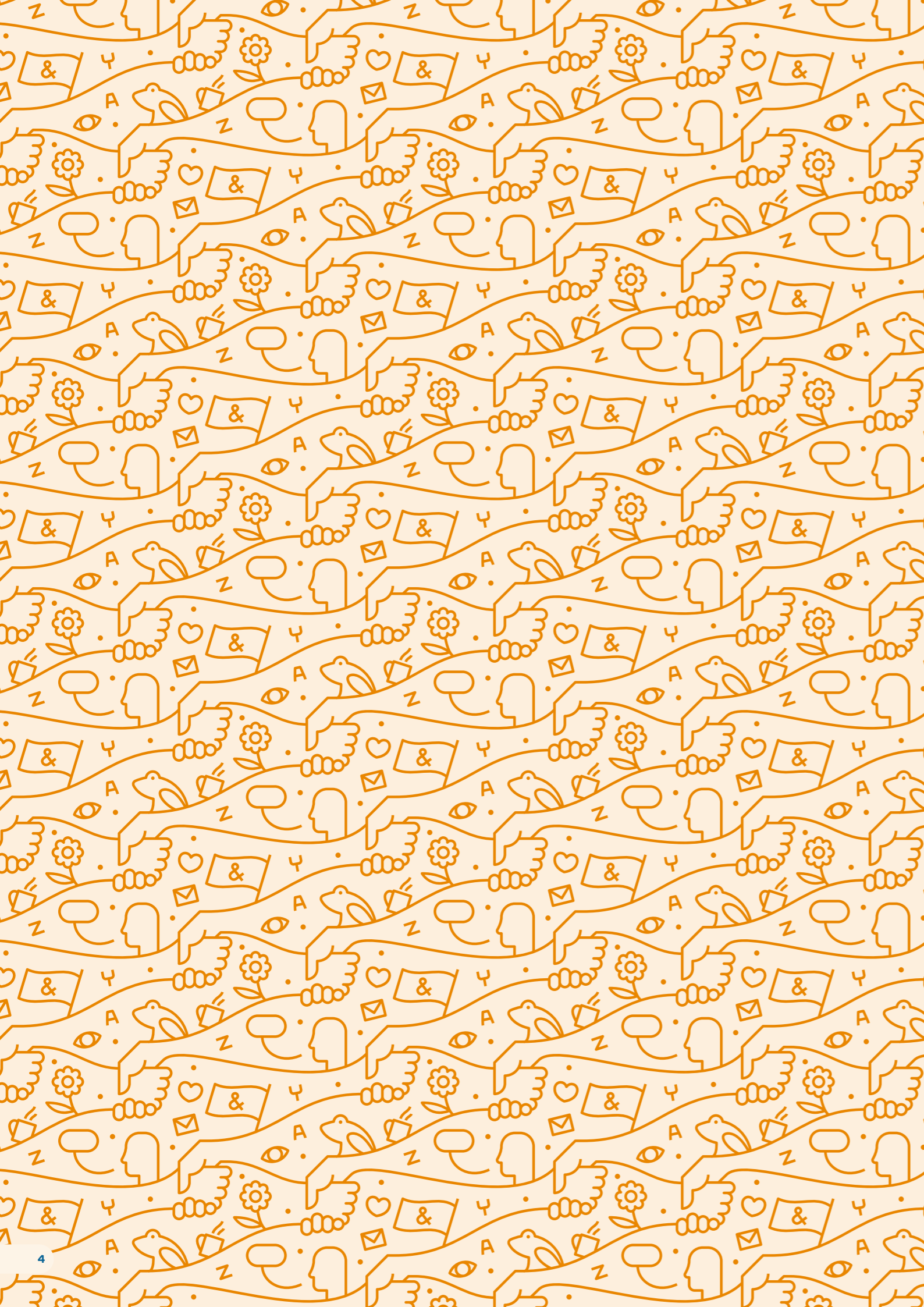
Dit boekje bevat belangrijke informatie. Kunt u het niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of familie

هذا الكتاب يحتوي على معلومات جد مهمة. إذا كنت لست قادرا على قراءة هذه الرسالة؟ اطلب عندئذ المساعدة من احد جيرانك أو فرد من أفراد عائلتك

Bu broşürde önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadınız mı? O halde komşu veya yakınlarınızdan yardım isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this please ask your family or neighbours for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure, n'hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.



INHOUD

VOORWOORD VAN DE PROJECTLEIDER	3
INHOUD	5
1 INLEIDING	6
2 VERDUURZAMEN OF NIET. UW STEM TELT!	6
3 WAT GAAT ER GEBEUREN?	7
4 UITVOERING	9
5 WAT ZIJN DE FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR U?	12
6 ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENINGEN	13

Wij hebben ons best gedaan om alles zo duidelijk mogelijk te maken. U kunt geen rechten ontlene aan deze brochure en aan de impressies. Wij zijn o.a. afhankelijk van de goedkeuring van de gemeente.

1 INLEIDING

De woning waarin u woont, is constructief goed, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Denk aan isolatie, energieverbruik en vocht- en tochtproblemen. Daar willen wij wat aan doen. Een betere woning voor u, die comfortabel en energiezuinig is. Dat is wat wij met het onderhoud en het verbeteren van uw woning willen bereiken.

U mag stemmen over dit voorstel

Wij hebben een verduurzamingsplan gemaakt. Dat heeft u nu in handen. Wij zijn benieuwd of u tevreden bent met dit voorstel. En gaan u vragen om hierover te stemmen. We willen namelijk wijzigingen aanbrengen aan uw woning. Dit heet verbeteringen en volgens de wet mag u daar over stemmen.

Lees dit boekje goed door en bewaar het

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u 'ja' of 'nee' tegen zegt. In dit boekje vindt u de informatie om een goede keuze te maken. Leest u dit boekje daarom goed door. En bewaar het, zodat u ook later deze informatie bij de hand heeft.

Het is een technisch plan. Er staat een toelichting op de werkzaamheden in. En we kijken vooruit op de uitvoering. Zo weet u wat er gaat gebeuren.

2 VERDUURZAMEN OF NIET. UW STEM TELT!

Voor u ligt ons voorstel voor de verduurzaming van uw woning. Wij hebben besloten wijzigingen aan uw woning aan te brengen. Wij vragen u daarom hiermee in te stemmen.

U KUNT VANAF NU UW STEM DOORGEVEN

Elke huurder aan de Aartshertogenlaan 20 t/m 172, Aartshertogenlaan 270 t/m 364 en de Dr. Hermanstraat 1 t/m 31 met een vast huurcontract heeft dit bewonersboekje gekregen. Aan de hand van alle informatie kunt u bepalen of u instemt met de plannen.

Geef uw stem door via het antwoordformulier dat bij dit boekje zit

Op het antwoordformulier vult u uw gegevens in en kruist u uw keuze aan. Bent u akkoord? Kruis dan 'JA' aan op het reactieformulier. Gaat u niet akkoord met het voorstel, kruis dan 'NEE' aan. Een formulier waarop extra opmerkingen of vragen of voorwaarden staan geschreven is niet geldig. Vergeet de datum en uw handtekening niet! Zonder deze is uw stem niet geldig.

Het antwoordformulier moet vóór maandag 8 april ingeleverd zijn, dat kan op 3 manieren:

- » In de brievenbus stoppen van het kantoor van Zayaz (Eekbrouwersweg 8 in Den Bosch) of
- » Terugsturen via de retourenvelop die wij hebben meegestuurd.
- » Inscannen of een foto maken en mailen naar projectconsulent@zayaz.nl.

Uiterlijk in maandag 22 april maken wij de uitslag van de stemming bekend

Hierover krijgt u een brief van ons.

De verbeteringen worden bij alle huurders uitgevoerd als minimaal 70% van alle huishoudens akkoord is

Uiteraard moet Zayaz ook over de benodigde vergunningen beschikken. Gaat minder dan 70% van de huishoudens akkoord of krijgen we de omgevingsvergunning niet? Dan informeren wij u tijdig over het vervolg.

Bezwaar maken tegen de plannen

Het kan natuurlijk gebeuren dat 70% van de huishoudens met het plan akkoord gaat, terwijl u tegen het plan hebt gestemd. Wat dan? U krijgt van ons de brief met de uitslag van de stemming. U kunt binnen 8 weken na dagtekening van deze brief een procedure starten bij de rechter. U hebt binnen deze periode de tijd om de rechter te vragen of het voorstel redelijk is..

3 WAT GAAT ER GEBEUREN?

BINNENWERKZAAMHEDEN IN UW WONING

Mechanische ventilatie

De woning krijgt een extra isolatiepakket. Door in de woning te koken en te douchen, ontstaat er veel vocht. Daarom brengen we mechanische ventilatie aan en afzuigventielen. De vervuilde en vochtige lucht wordt via de afzuigventielen door de mechanische ventilatie naar buiten gebracht. De combinatie van de afzuigventielen en ventilatieroosters zorgt voor een gezonde luchtcirculatie in uw woning. Al de leidingen werken we af met een witte koof. Tijdens een huisbezoek bepalen we de exacte plaatsen van de koven met u.

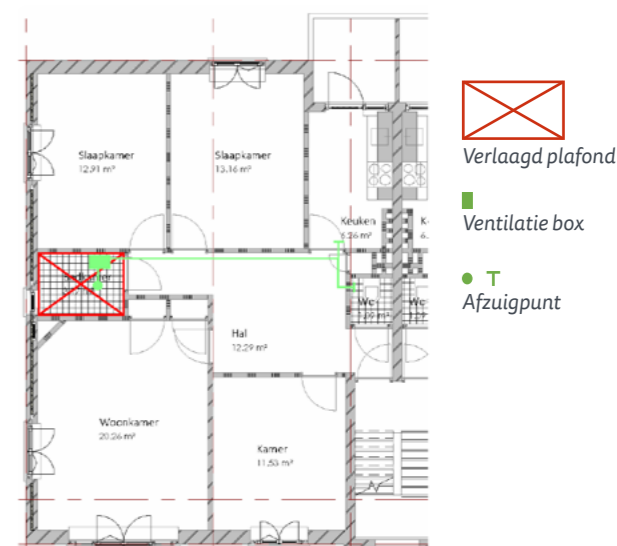
We brengen mechanische ventilatie aan in de keuken, de badkamer en het toilet.

- » Er komt een verlaagd plafond in de gehele badkamer. Boven het verlaagd plafond komt de mechanische ventilatie box (dus uit het zicht). Via het plafond van de hal zullen ventilatie kanalen naar keuken en het toilet lopen. Deze kanalen zullen afgetimmerd worden met een koof. In de badkamer, toilet en de keuken komt een afzuigventiel waardoor de lucht in uw woning wordt afgezogen (zie afbeelding 2). De lucht zal door de schoorsteen naar buiten worden geblazen.
- » In de woonkamer wordt een CO₂-sensor geplaatst die de CO₂-gehalte in de woning meet (zie afbeelding 3). Is de CO₂-gehalte te hoog, dan gaat de mechanische ventilatiebox extra ventileren. Deze sensor plaatsen we dicht bij een wandcontactdoos op een centrale plek in de woonkamer. De sensor is ongeveer even groot als uw thermostaat.

STEM ALTIJD!

Elk huishouden telt mee voor 1 stem. Dus: elke stem telt. Stemt u niet? Dan telt uw stem mee als 'nee'. Stem dus altijd! Lege woningen tellen niet mee in de stemming.

Heeft u twijfels of vragen? Laat het ons weten. Wij helpen u graag. Wij willen dat u op basis van goede en duidelijke informatie uw keuze maakt.



Afb. 1 positie leiding en plaats afzuigpunten mechanische ventilatie



Afb. 2 afzuigventiel



Afb. 3 CO₂-sensor

Rookmelders

Het plaatsen van rookmelders indien nog niet aanwezig.



Binnendeuren

Inkorten van de binnendeuren en het aanbrengen van ventilatierooster in de badkamerdeur voor een optimale werking van de mechanische ventilatie.

Isoleren plafond berging

De plafonds van alle bergingen (in de kelder) worden geïsoleerd. Om het isolatiemateriaal tegen het plafond aan te brengen dient uw berging tijdens deze werkzaamheden leeg te zijn. U kunt hulp krijgen bij het leegmaken van de berging.

BUITENWERKZAAMHEDEN AAN DE WONING

Deuren en kozijnen

- » De schuiframen van de woonkamer- en slaapkamerkozijnen aan de voor-, achter- en zijgevel vervangen we voor 1 draaikiepraam en 1 draairaam. Het vaste boven- en/of zijkader van de twee kozijnen in de voorgevel blijven gehandhaafd. De vaste beglazing en het klepraam in deze kaders worden vervangen voor HR++ beglazing.
- » Het draairaam in de zijgevel vervangen we voor een nieuw draairaam met HR++ beglazing. Het kozijn blijft gehandhaafd.
- » De achterdeur van de keuken wordt vervangen. Hierbij wordt ook het zijraam, het uitzetraam en de vaste beglazing vervangen en voorzien van HR++ beglazing. Bij de woningen op de bel-etage word het kozijn ook vervangen.
- » De kozijnen van de dakkapellen worden compleet vervangen. Het schuifraam vervangen we daarbij voor 1 draaikiepraam en 1 draairaam met HR++ beglazing.
- » In de ramen in de achtergevel komen ventilatieroosters te zitten.

Dak

- » Uw complete dak gaan we vervangen voor een nieuw dak.
- » De oude dakpannen en dakplaten worden verwijderd. De schoorsteen en dakconstructie blijft behouden. U krijgt ook nieuwe dakpannen en de dakkapellen worden aan de buitenzijde geïsoleerd en opgeknapt.
- » De dakkapellen krijgen nieuwe kozijnen met HR++ beglazing. Bij de dakkapellen aan de voorzijde komen muurroosters (zie afbeelding 6) in de zijwangen te zitten en in de ramen van de dakkapellen aan de achterzijde komen er ventilatieroosters te zitten. De muurroosters in de zijwangen werken hetzelfde als de ventilatieroosters die in de ramen worden geplaatst.
- » We gaan nieuwe dakgoten en hemelwaterafvoeren plaatsen. De bewoners met een achtertuin krijgen een regenton om het water op te vangen en overtollig water wordt afgevoerd via het riool. Aan de voorzijde blijft het water van de hemelafvoer op de stoep komen.

Gevels

- » Alle zijgevels zijn reeds geïsoleerd en worden gecontroleerd op verzakking van het isolatiemateriaal. Als het isolatiemateriaal verzakt is, wordt de spouwmuur bijgevuld.
- » De spouwmuur van de voor- en achtergevel van de woningen op de 2e verdieping worden gevuld met isolatiemateriaal. De overige verdiepingen hebben geen spouwmuren en kunnen niet geïsoleerd worden.
- » Bij de woningen op de beletage, 1e- en 2e verdieping worden in de gevel extra openingen (stootvoegen) gemaakt voor de ventilatie. In de woning wordt dit afgewerkt met een vierkant plaatje/muurrooster. Met deze vierkante muurrooster kunt u de ventilatie toevoer regelen. De muurroosters (zie afbeelding 6) werken hetzelfde als de ventilatieroosters die in de ramen in de achter- en zijgevel worden geplaatst.



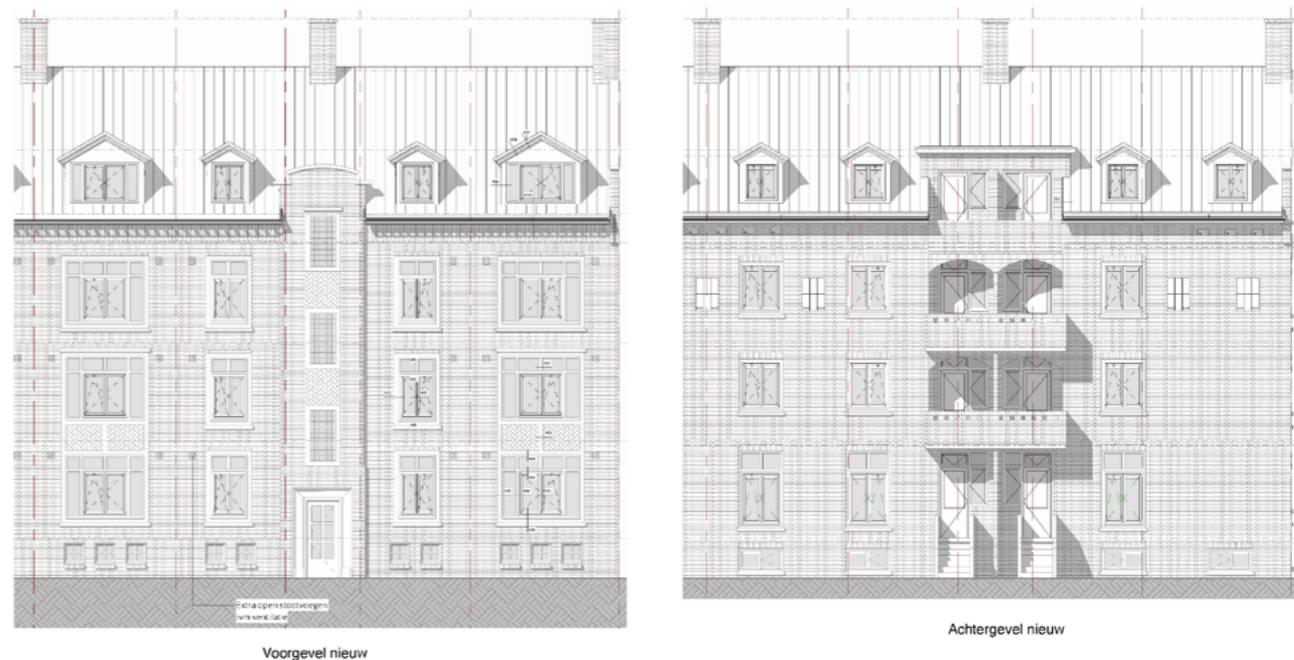
Afbeelding 6 Muurrooster binnenzijde



Voorgevel bestaand

Achtergevel bestaand

Afbeelding 4 voor- en achtergevel huidige situatie



Voorgevel nieuw

Achtergevel nieuw

Afbeelding 5 voor- en achtergevel nieuwe situatie

Zonnepanelen

Per gebouw komen 4 zonnepanelen op het dak. Die komen boven één van de twee trappenhuizen en wekken voldoende stroom op voor het elektraverbruik van beide trappenhuis. Er worden geen zonnepanelen voor de woningen op het dak gelegd. Dit heeft te maken met het ontbreken van voldoende ruimte op het dak om genoeg zonnepanelen per woning te plaatsen.

Begane grond woningen met tuin

Vanuit de gemeente hebben wij de opdracht gekregen om de hemelwaterafvoeren in de achtertuinen aan te passen. Hierover zijn we nog in gesprek met de gemeente. We brengen u hiervan nog persoonlijk op de hoogte.

4 UITVOERING

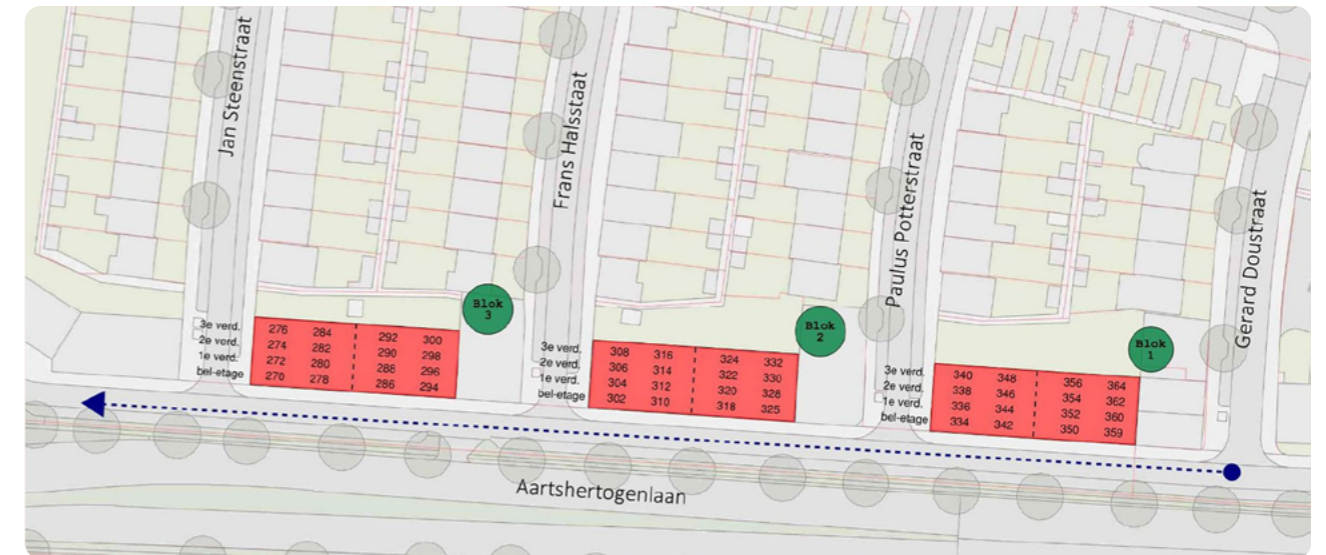
Nadat minimaal 70% van de bewoners akkoord is met de werkzaamheden, gaat er achter de schermen veel gebeuren. We moeten wachten op de omgevingsvergunning en starten intussen met de plan uitwerking richting uitvoering. We streven ernaar om na de zomervakantie van 2024 te starten met de werkzaamheden aan de eerste woningen (woonblok: Aartshertogenlaan 334 t/m 364).

Voordat we bij u beginnen met werken, doen we nog een opname van de woning samen met u. Deze willen we bij het eerste woonblok voor de zomervakantie doen. U krijgt van ons daarna een gedetailleerde planning, hoe we omgaan met schades en zelf aangebrachte voorzieningen. Ook staat er wat u zelf moet voorbereiden en bij wie u tijdens de werkzaamheden terecht kunt met uw vragen.

Voor de uitvoering van het werk heeft aannemer Bouwbedrijf Pennings eigen personeel, maar ook andere bedrijven (onderaannemers) ingeschakeld. Iedereen werkt onder leiding van de uitvoerder van Bouwbedrijf Pennings. Bouwbedrijf Pennings is dagelijks op locatie aanwezig en zorgt ervoor dat de werkzaamheden goed en zoveel mogelijk volgens planning lopen. Alle medewerkers kunnen zich legitimeren. Bouwbedrijf Pennings heeft regelmatig contact met Zayaz over de kwaliteit en voortgang van de werkzaamheden.

Hoe, waar en wanneer?

De werkzaamheden in het hele complex duren ongeveer 3 maanden exclusief de weekenden en feestdagen. Dus als uw woning klaar is, is Bouwbedrijf Pennings nog wel in uw wooncomplex aan het werk of omgekeerd. U krijgt de exacte dagplanning van uw woning minimaal 2 weken vóór aanvang. We streven ernaar in september 2024 te starten met de werkzaamheden in het eerste woonblok (Aartshertogenlaan 334 t/m 364). De overige woonblokken worden achter een volgend op het eerste woonblok uitgevoerd. Zie afbeelding 7 & 8 op de volgende pagina voor de routing langs de verschillende woonblok.



Afbeelding 7 routing woonblok 1 t/m 3



Afbeelding 8 routing woonblok 4 t/m 7

Weer

Voor de buitenwerkzaamheden moet het weer wel meewerken. Bij hevige regenval kan er buiten niet gewerkt worden en kunnen de werkzaamheden uitlopen. Voor de meeste buitenwerkzaamheden hoeft u niet thuis te zijn.

In bewoonde staat

De werkzaamheden binnen in de woning en aan de kozijnen worden in bewoonde staat uitgevoerd. Dat betekent dat een verhuizing niet nodig is en u in de woning kan blijven wonen tijdens deze werkzaamheden.

Tijdens de dakwerkzaamheden kunnen de bovenwoningen die volledig onder het dak liggen niet in hun woning blijven wonen. U krijgt de mogelijkheid om gebruik te maken van een logeerwoning.

Deze woning is volledig gemeubileerd. Of u kunt zelfstandig een andere verblijfplaats regelen zoals bij familie of vrienden. U krijgt dan huurrestitutie voor de periode dat u geen gebruik kan maken van uw woning.

Thuis zijn tijdens de werkzaamheden

Voor een aantal werkzaamheden moet Bouwbedrijf Pennings in uw woning zijn. U hoort van de aannemer tijdig wanneer u aanwezig moet zijn. Kunt u zelf niet aanwezig zijn? Vraag dan of iemand anders namens u aanwezig kan zijn. U kunt ook uw sleutel aan de aannemer geven en met hem een sleutelcontract tekenen. We kunnen de planning helaas niet afstemmen op uw persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld werk- of lesroosters, vakanties et cetera).

Tijdens de werkzaamheden

Als Bouwbedrijf Pennings aan uw woning werkt, kunt u tijdelijk niet alle voorzieningen gebruiken. Uiteraard doen we er alles aan om u zoveel mogelijk te ondersteunen.

- » We laten uw woning elke dag wind- en waterdicht achter;
- » We werken volgens een strakke planning, waarbij we de werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar afstemmen. Zo proberen we overlast zo kort mogelijk te houden;
- » Bouwbedrijf Pennings gebruikt speciale apparatuur zodat er zo min mogelijk stof ontstaat;
- » U krijgt folie om uw spullen af te dekken.

Overlast

De werkzaamheden zorgen in meer of mindere mate voor overlast. Tijdens de werkzaamheden aan uw wooncomplex staat bij de voor- achter- en kopgevel een steiger. Sommige werkzaamheden vinden tegelijkertijd plaats. Ook wanneer we bij de omliggende woningen werkzaamheden uitvoeren, kunt u hier last van hebben. Deze vorm van overlast kunnen we helaas niet voorkomen.

Raamdecoratie

Wij gaan meerdere raamkozijnen vervangen. Hierdoor bestaat een mogelijkheid dat uw huidige raamdecoratie niet meer passend is. U heeft recht op een vergoeding om nieuwe raamdecoratie aan te schaffen mits deze niet meer passend is.

Algemene overlast:

- » Containers en keten in de wijk;
- » Inbreuk op uw privacy;
- » Vrachtverkeer en bussen van de aannemer en onderaannemers waardoor er tijdelijk minder parkeerruimte is;
- » Tijdelijk minder ruimte in uw woning omdat u spullen moet wegzetten;
- » Beperkte toegankelijkheid tot uw woning door steigers, bouwkraan, etc.;
- » Geluidsoverlast. Denkt u hierbij aan timmeren, hakken, boren, zagen, metselen etc.;
- » Stofvorming
- » Verf- en kitlucht.
- » Afsluiten van de straat voor verkeer.

Wat wij van u vragen tijdens de werkzaamheden

Wij begrijpen dat de werkzaamheden nogal wat voor u betekenen. Uiteraard proberen we, samen met de aannemer, de overlast zoveel mogelijk te beperken en zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele situatie en wensen. Andersom helpt u ons snel en efficiënt te werken door rekening te houden met de volgende zaken:

Werkzaamheden binnen

- Bouwbedrijf Pennings dekt de vloer af in de ruimtes waar hij moet werken. De aannemer bespreekt vooraf met u hoe u de situatie in de woning werkbaar kunt maken. We vragen u om in ieder geval:
- » Uw eigendommen weg te zetten uit de werkgebieden, op aanwijzing van de aannemer;
 - » Schilderijen en andere zaken van de muren af te halen die in het werkgebied hangen;
 - » Gordijnen, lamellen, luxaflex etc. tijdelijk te verwijderen;
 - » Uw meubels en andere eigendommen zelf goed af te dekken. Hiervoor krijgt u afdekfolie van de aannemer;
 - » Waardevolle spullen goed op te bergen en uit het zicht van derden te houden.

Werkzaamheden buiten:

- Om de werkzaamheden aan de kozijnen en het dak goed te kunnen uitvoeren, plaatsen we steigers. Daarom is het belangrijk dat u onderstaande zaken regelt:
- » Uw balkon of tuin vrij te maken. Denk daarbij aan het tijdelijk verwijderen van lampen, decoraties, tuinmeubelen, bloempotten, fietsen, beplanting, etc.,
 - » Uw afdak, schotelantenne of andere zaken aan uw gevel tijdelijk verwijderen.
 - » De algemene ruimten bij de kozijnen vrij te houden van spullen, zoals meubels en plantenbakken.
 - » U moet zelf uw zonnescherm, luifel of screen verwijderen. Als u dit niet kan, doet Bouwbedrijf Pennings dit voor u. De zonneschermen, screens en rolluiken worden door hen verwijderd, opgeslagen en teruggeplaatst als dat mogelijk is. Wij leggen dit schriftelijk vast. Zowel het demonteren als het terugplaatsen gebeurt op uw risico en verantwoording. Wanneer u niet op tijd uw spullen verwijdert, moeten wij dit voor u te doen. De kosten hiervan berekenen we aan u door.

5 WAT ZIJN DE FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR U?

Door de verbeteringen wordt uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Uw huur stijgt niet, maar uw energieverbruik daalt wel. Verandert uw gezinssituatie niet en blijft uw verbruiksgedrag hetzelfde? Dan kunt u een besparing van uw energiekosten verwachten.

Een verbetering gaat vaak samen met een huurverhoging. Zayaz heeft echter besloten om na de werkzaamheden in uw complex geen huurverhoging door te voeren.

Vergoedingen

U komt niet in aanmerking voor een ongemakkenvergoeding.

6 ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

Heeft u zelf veranderingen aangebracht of heeft deze overgenomen van eerdere huurders? Dan kan het zijn dat wij u vragen maatregelen te nemen. Hieronder staan vier verschillende situaties. We leggen ze graag aan u uit.

Uw zelf aangebrachte voorziening is technisch in orde

Heeft u zelf iets in/aan uw woning aangepast, en is dit technisch in orde? Dan voeren wij de werkzaamheden aan de originele schil van uw woning uit. Tijdens de woningopname bespreken wij dit met u.

Uw zelf aangebrachte voorziening is technisch niet in orde

Heeft u zelf iets in/aan uw woning aangepast? En blijkt het niet veilig te zijn? Dan moet u dit technisch in orde maken. Dit is niet alleen voor uw veiligheid en die van omwonenden belangrijk, maar ook voor de veiligheid van de medewerkers die komen werken. U kunt ook met ons afspreken dat u de zelf aangebrachte voorziening verwijdert en dat wij er een standaard voorziening voor terugplaatsen.

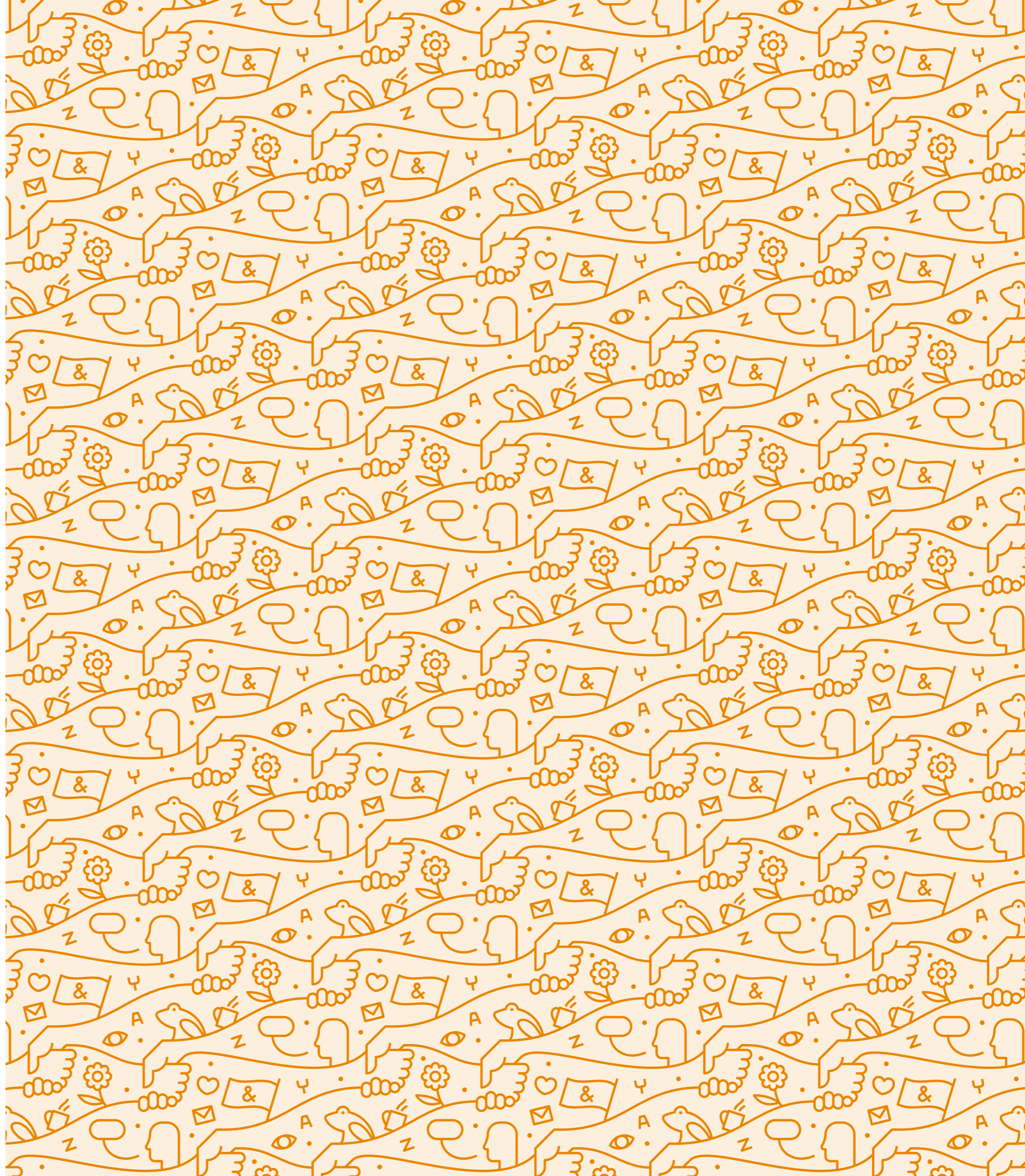
Uw zelf aangebrachte voorziening staat in de weg

Het kan gebeuren dat uw zelf aangebrachte voorziening in de weg staat (bijvoorbeeld een aanbouw of een afdak) waardoor werkzaamheden niet goed uitgevoerd kunnen worden. Wij komen voor de werkzaamheden bij u langs om te kijken of dit het geval is. Als uw zelf aangebrachte voorziening in de weg staat, dan vragen wij u die voorziening (tijdelijk) weg te halen. Ook als u toestemming heeft gekregen voor

het aanbrengen van die voorziening. U krijgt hiervoor geen vergoeding. Plastic schroten op plafonds en wanden mogen voor de brandveiligheid niet meer blijven zitten. Deze moet u weghalen. Geeft u bij de opname aan als u dit zelf niet kan, dan zoeken wij samen met u naar een oplossing. Wij staken de wanden dan behangklaar af (dus niet verfklaar!) en werken de plafonds af met gipsplaten die worden geschilderd.

U heeft een zelf aangebrachte voorziening van de vorige huurder overgenomen

Als u een zelf aangebrachte voorziening van de vorige huurder heeft overgenomen, dan staat dit meestal in het huurcontract of de overnameverklaring. De zelf aangebrachte voorziening is dan officieel van u. U bent daarom ook verantwoordelijk voor het onderhoud. Dan gelden dezelfde mogelijkheden als hierboven staan. Hebben wij de voorziening overgenomen van de vorige huurder? Dan is Zayaz hiervoor verantwoordelijk. Wij beoordelen dan of de voorziening weggehaald moet worden en wat er na het onderhoud wordt teruggeplaatst.



We hebben ons best gedaan om alles zo duidelijk mogelijk te maken. U kunt geen rechten ontleen aan de brochure en aan de impressies. We zijn o.a. afhankelijk van de goedkeuring van de gemeente.

