



## NIEUWSBRIEF RENOVATIE

Mr. S. van Houtenweg, Abt. Ludolfweg in De Bilt

### De antwoorden op uw vragen

Tijdens de bewonersinformatie avond op 24 januari heeft u vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Daarvoor en tijdens de avond hebben wij ook schriftelijke vragen van u gekregen. De afgelopen weken hebben wij alle vragen en opmerkingen besproken en de antwoorden gemotiveerd.

Voor dit project hebben wij specifieke maatregelen vastgesteld. In deze nieuwsbrief leest u welke voorstellen wij doen. In de bijlagen leest u de motivatie van onze voorstellen en alle vragen en antwoorden. Op de achterzijde van nieuwsbrief leest u ook hoe wij nu verder gaan.

### Wat zijn onze voorstellen?

#### 1. Bewonersvergoeding

De oude bewonersvergoeding van € 594,- komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe ongemakkenvergoeding Abt. Ludolfweg, Mr. S. van Houtenweg. De vergoeding heeft een relatie met de duur van de werkzaamheden en de aard van de maatregelen.

Er wordt een vergoeding gegeven voor het ongemak van de renovatie. Kiest u voor een keuken en/of doucheverbetering dan krijgt u een hogere vergoeding.

Er wordt in totaal 39 werkdagen, dit zijn 8 weken, werkzaamheden in uw woning verricht. U ontvangt een vergoeding voor elke week dat er in en aan uw woning wordt gewerkt.

Dit betekent dat bewoners die instemmen met de renovatie, maar niet voor een verbetering kiezen, 8 weken x € 135,- = € 1.080,- per huishouden ontvangen.

#### Woonstichting SSW

Waterman 45 3721 WE Bilthoven | Postbus 265 3730 AG De Bilt

telefoon: 030 220 58 33 | fax: 030 220 05 87

info@ssw.nl | www.ssw.nl

Bewoners die naast de renovatie kiezen voor een douche/toilet- en keukenverbetering of alleen een douche/toiletverbetering ontvangen: 8 weken x € 200,- = € 1.600,- per huishouden.

De uitwerking van dit beleid vindt u in de bijgevoegde bijlage.



## 2. Zonneschermen

Voor de renovatie moeten alle zonneschermen van de gevels. Een aantal zonneschermen kan niet meer terug geplaatst worden omdat deze op het kozijn moet worden bevestigd. In het nieuwe kozijn mag namelijk niet meer geschroefd worden omdat dat niet meer te herstellen is. Deze zonneschermen kunnen na de renovatie dus niet teruggeplaatst worden.

Omdat het in een aantal gevallen niet meer te achterhalen is van wie het zonnescherm is, neemt SSW alle huidige zonneschermen over. Dit betekent dat SSW alle bestaande zonneschermen verwijderd.

Om eenheid te creëren in het complex hebben wij besloten om, als u dat wilt, bij het woonkamer- raam, een zonnescherm te plaatsen.

## 3. Weghalen schouw

De schouw in de woonkamer heeft geen nut meer. In alle leegstaande woningen wordt de schouw in de woonkamer verwijderd.

Op kosten van SSW kunt ook u de schouw in uw woonkamer laten verwijderen. De wand wordt gestuukt en behang klaar gemaakt. U moet zelf de muur behangen of schilderen.

De vloer wordt glad gemaakt zodat u hier zelf vloerbedekking kan leggen.

Voordat wij het nieuwe plafond aanbrengen wordt de schouw verwijderd. Hierbij wordt uw plafond mooi afgewerkt.

## Hoe gaan we nu verder

Volgende week, vanaf 14 februari, neemt Grietje Middelkoop telefonisch contact met u op om te informeren of onze aanpak helder is. Wilt u dat zij met onze opzichter Harry Klompenmaker langskomt om uw persoonlijke situatie te bekijken dan maken wij graag een afspraak met u. U kunt zelf ook een afspraak met haar maken. Grietje is van maandag t/m donderdag onder werktijd telefonisch bereikbaar via 030 220 58 33 of via 06 29 31 63 87.

Als we alle bewoners van de Abt. Ludolfweg en Mr. S. van Houtenweg, telefonisch of persoonlijk hebben gesproken, informeren wij u over de vervolgstappen.

Begin maart ontvangt u weer een nieuwsbrief van SSW. Hierin geven wij aan hoe we nu verder gaan met de renovatie.

## Reparatieverzoeken

Het duurt nog even voor de renovatie begint. Tot dat moment wilt u natuurlijk toch zo prettig mogelijk in uw woning blijven wonen. Als de komende periode uw woning nodig herstel behoeft, kunt u contact opnemen met uw opzichter onderhoud, Peter Van den Dries via het algemene nummer van SSW 030 220 58 33. Hij komt dan bij u om te beoordelen of uw woning hersteld wordt dan wel hoe tijdelijk herstel plaatsvindt. Indien het mogelijk is om een tijdelijke noodmaatregel toe te passen, dan gebeurt dit. Dit noodherstel blijft dan zo tot aan de renovatie. Alleen als er sprake is van een *ernstig gebrek* (volgens normen huurcommissie) besluit de opzichter tot definitief herstel.

## Meer informatie

Heeft u nog vragen over deze nieuwsbrief? Neem dan telefonisch contact op met onze medewerker Gerben Homburg. Hij is op werkdagen bereikbaar op het nummer 030 274 73 71, behalve op vrijdag.

## Colofon:

Nieuwsbrief renovatie Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg is een uitgave van Woonstichting SSW en verschijnt in een oplage van 60 exemplaren en wordt verspreid onder de bewoners van de Mr. S. van Houtenweg en Abt. Ludolfweg en aan andere belanghebbenden.



Datum 10 februari '11  
Onderwerp Nieuwe regeling ongemakkenvergoeding renovatieproject Abt Ludolfweg en Mr. S. van Houtenweg

---

Een ongemakkenvergoeding wordt toegekend als vergoeding voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van onderhoud- of verbeteringswerkzaamheden. De hoogte van de ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en de tijdsduur van de werkzaamheden.

Er gelden twee voorwaarden om in aanmerking komen voor de ongemakkenvergoeding:

1. De huurder heeft een huurovereenkomst en bewoont de woning tijdens de uitvoering van de onderhoud- of verbeteringswerkzaamheden.
2. De huurder stelt SSW in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij moedwillige weigering van medewerking komt het recht op de ongemakkenvergoeding te vervallen.

Voor de toepassing van de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie "ongemakniveaus" die onderscheiden worden op basis van de ingrijpendheid van de maatregelen.

De volgende collectieve onderhoud- of verbeteringswerkzaamheden worden bestempeld als

**'ingrijpende werkzaamheden':**

- Badkamerverbetering:  
De badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Toiletverbetering:  
Het toilet wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Keukenverbetering:  
De keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen; of
- Het complete dak wordt vervangen, zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant); of
- Er vindt asbestsanering "in containment" plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; of
- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden uit te voeren; of
- Het vervangen van de buitenkozijnen; of
- Het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Het integraal vervangen van 75% van een complete installatie (zowel alle leidingen als aansluitingen), niet zijnde CV-installatie, te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding; of
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen wanden) van de woningplattegrond; of
- Het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoegen en/of verwijderen van een wand; of
- Plaatsing (of aanpassing) van een ander ventilatiesysteem, waarbij werkzaamheden verricht moeten worden in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakniveau, dit ter beoordeling aan de Woonstichting samen met Woonspraak.



#### **Ongemakkeniveau 1:**

**De huurder ontvangt een vergoeding van €81,- per week, met een minimum van €234,-**

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal één** van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning.

#### **Ongemakkeniveau 2:**

**De huurder ontvangt een vergoeding van €135,- per week met een minimum van €405,-**

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **drie of vier** van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning.

Echter, indien de eerste drie genoemde werkzaamheden (badkamer, toilet en keuken) binnen één project worden uitgevoerd, dan wordt dit gerekend als twee maatregelen in plaats van drie.

#### **Ongemakkeniveau 3:**

**De huurder ontvangt een vergoeding van €200,- per week met een minimum van €600,-**

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal vijf** van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning.

Echter, indien de eerste drie genoemde werkzaamheden (badkamer, toilet en keuken) binnen één project worden uitgevoerd, dan wordt dit gerekend als twee maatregelen.

#### **Wat betekent deze nieuwe regeling voor u als bewoner(s)?**

- Het ongemakkeniveau 2 is van toepassing voor die bewoners, die met de collectieve werkzaamheden hebben ingestemd, dat onder de 70% regeling vallen.
- Niveau 3 is van toepassing voor die bewoners die ook voor een keuken en/of doucheverbetering hebben gekozen.
- De bewonersvergoeding van €594, die eerder is genoemd, komt te vervallen.

#### **Wanneer ontvangt u deze vergoeding?**

Voor de werkzaamheden die in de woning plaatsvinden ontvangt u een vergoeding. Bij dit project zijn dit maximaal 39 werkdagen. De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per week. Omgerekend naar weken zijn dit 8 weken.

#### **Wat is de hoogte van de vergoeding?**

- Kiest u alleen voor het uitvoeren van de collectieve werkzaamheden die onder de 70% regeling vallen, dan komt de ongemakkenvergoeding uit op 8 weken x €135,- = €1.080,- per huishouden.
- Kiest u ook voor het verbeteren van de keuken en/of douche/toilet dan komt de ongemakkenvergoeding uit op 8 weken x €200,- = €1.600,- per huishouden.



Datum 10 februari '11  
Onderwerp Bewonersvragen en antwoorden renovatieproject Abt Ludolfweg en Mr. S. van Houtenweg

---

Hieronder treft u de vragen aan die wij van u hebben ontvangen met daarop gemotiveerd onze antwoorden. Gelijksortige vragen zijn gebundeld en ondergebracht in drie categorieën, vragen over het Sociaal plan en Sociaal maatwerk; de planning en het proces; de techniek.

#### Vragen over het Sociaal plan en Sociaal maatwerk

U vroeg:

*Ik zie 8 weken "kamperen" in mijn woning tijdens de werkzaamheden niet zitten. Hoe gaat u hiermee om?*  
en

*SSW vindt dat wij tijdens de renovatie kunnen blijven wonen. Naar ons inzien is dit niet leefbaar en zien, in ieder geval tijdens de renovatiewerkzaamheden, verblijf elders noodzakelijk.*

en

*Individueel maatwerk zou alleen mogelijk zijn voor ouderen of personen met een medisch aantoonbare reden waarom zij niet in de woning kunnen blijven wonen. Ik ben van mening dat niemand in de woning kan blijven wonen tijdens de renovatie. Deze informatie ontbreekt in het bewonersinformatieboek.*

Ws SSW: SSW vindt dat de renovatie in bewoonde staat kan worden uitgevoerd omdat:

- er altijd 2 verblijfsruimten (slaapkamers of woonkamer) beschikbaar blijven tijdens de werkzaamheden;
- een douche/toiletverbetering binnen 15 werkdagen wordt uitgevoerd;
- een keukenverbetering binnen 11 werkdagen wordt uitgevoerd;
- keuken- en douche/toilet verbetering niet gelijktijdig worden uitgevoerd;
- bij een douche/toiletverbetering een vervangende douche/toilet-unit bij het complex wordt geplaatst, en een chemisch toilet beschikbaar wordt gesteld in de woning;
- bij een keukenverbetering een noodkeukenblok met gaskookplaat en gasflessen beschikbaar wordt gesteld in de woning;
- aan het einde van iedere werkdag u weer over stromend water beschikt in de woning. Overdag kan de toevoer van stromend water een enkele keer worden onderbroken;
- een wasmachine en -droger ter beschikking komt nabij het complex;
- vooraf een warme opname per woning plaatsvindt, waar afspraken worden gemaakt over het tijdelijk verwijderen/verplaatsen van uw meubels tijdens de diverse werkzaamheden.

En dit in combinatie met de vergoedingen.

Daarnaast is in ons sociaal maatwerk opgenomen dat bewoners met kinderen (maar ook oudere bewoners en bewoners met een medische reden of met onregelmatige werktijden) vervangende woonruimte krijgen aangeboden voor de duur van de ernstige woonoverlast. Daarnaast bieden wij u de mogelijkheid om naar een passende woning te verhuizen. Wanneer u wilt verhuizen zijn een aantal zaken van belang:

- Wanneer u wilt verhuizen willen wij graag weten naar welke woning/wijk u in de Bilt wilt verhuizen. U kunt dit kenbaar maken bij SSW.
- Wij zullen dan gericht woningen voorzien van het label dat 'de bewoners van de Abt. Ludolfweg en Mr. S



van Houtenweg voorrang hebben bij toewijzing'. U krijgt dan voorrang bij de toewijzing ten opzichte van andere woningzoekenden.

- Om te kunnen reageren op deze woningen moet u wel ingeschreven staan bij Woningnet.

*Kan ik het sociaal plan ontvangen voor deze renovatie?*

Ws SSW: Het Sociaal Plan is samen met nieuwsbrief nr. 7 op de internetsite van SSW geplaatst. Het internet adres is [www.ssw.nl](http://www.ssw.nl) u kunt achtereenvolgens doorklikken naar 'actief in de wijk', 'renovatie', 'renovatie Abt Ludolfweg & Mr. S. van Houtenweg' waarna u het Sociaal Plan kunt openen en downloaden.

*Waarom ontvangen wij geen verhuiskostenvergoeding conform artikel 11g van het Besluit beheer sociale huursector?*

Ws SSW: Een verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd bij een renovatie in onbewoonde staat. SSW heeft bij dit project gekozen voor het uitvoeren van de werkzaamheden in bewoonde staat. De hoogte van de onkostenvergoeding hebben wij aangepast aan de zwaarte van de ingreep. In de bijlage kunt u de regeling van de ongemakkenvergoeding lezen.

*"De bewonersvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming voor de overlast. Dit is bedoeld om bijvoorbeeld vloerbedekking bij te werken". Volgens mij kun je vloerbedekking überhaupt niet bijwerken en valt dit onder de schaderegeling.*

Ws SSW: Het voorbeeld zoals gegeven is in het bewonersinformatieboek gaat uit van het verwijderen van een bestaande muur waardoor een plek ontstaat waar nieuwe vloerbedekking moet komen. Het aanschaffen van deze nieuwe vloerbedekking valt niet onder de schaderegeling.

*Tijdens de renovatiewerkzaamheden geniet ik van minder woongenot. Ik zie geen lagere huurprijs voor deze periode vermeld, hoe wordt hiermee omgegaan?*

Ws SSW: SSW heeft besloten om de onkostenvergoeding aan te passen aan de zwaarte van de ingreep. In de bijlage kunt u de regeling van de ongemakkenvergoeding lezen.

*Er zou een regeling zijn dat bewoners van de Abt. Ludolfweg en Mr. S. v. Houtenweg voorrang krijgen bij Woningnet wanneer zij nu willen verhuizen. Waar bestaat deze regeling uit?*

Ws SSW: SSW biedt u de mogelijkheid om naar een passende woning te verhuizen. Wanneer u wilt verhuizen zijn een aantal zaken van belang:

- Wanneer u wilt verhuizen willen wij graag weten naar welke woning/wijk u naar De Bilt wilt verhuizen. U kunt dit kenbaar maken bij SSW.

- Wij zullen dan gericht woningen voorzien van het label dat 'de bewoners van de Abt. Ludolfweg en Mr. S van Houtenweg voorrang hebben bij toewijzing'. U krijgt dan voorrang bij de toewijzing ten opzichte van andere woningzoekenden.

- Om te kunnen reageren op deze woningen moet u wel ingeschreven staan bij Woningnet.

*Ik kan tijdens de werkzaamheden geen gebruik maken van wasmachine, keuken, douche en toilet. Hoe gaat u hiermee om?*

Ws SSW: Bij een douche/toilet verbetering wordt een chemisch toilet beschikbaar gesteld in de woning. Op de parkeerplaats voor de woningen komt een directiekeet met minimaal 3 douches, 2 toiletten, 2 wasmachines en een wasdroger. Kiest u voor een keukenverbetering, dan plaatsen wij voor die periode een noodkeuken met gaskookplaat en gasflessen in de woning. Douche/toilet- en keukenverbeteringen worden in de woning niet tegelijkertijd uitgevoerd.

*Waarom wordt een vervangende toiletvoorziening niet standaard geplaatst maar moet hierom worden gevraagd?*



Ws SSW: Bij de woningen waar de toiletvoorziening niet meer gebruikt kan worden door het onderhoud of de verbetering wordt standaard een chemisch toilet geplaatst. Daarnaast kunt u tijdens de renovatiewerkzaamheden gebruik maken een douche/toilet unit die op de parkeerplaats voor het complex wordt geplaatst.

*Kan ik tijdens de renovatiewerkzaamheden aan mijn woning thuis blijven werken?*

Ws SSW: Thuis werken is niet altijd mogelijk gezien de werkzaamheden die geluidsoverlast zullen veroorzaken of de overlast die wordt veroorzaakt bij het vernieuwen van de plafonds. Voor bewoners die thuiswerken bieden wij gedurende de renovatie een werkruimte aan in een lege woning of algemene ruimte die wordt voorzien van een bureau en internetaansluiting. U kunt hiervoor contact opnemen met SSW.

*Kan ik tijdens de renovatiewerkzaamheden aan de overige woningen in het portiek thuis blijven werken? Is en blijft elektriciteit, adsl, water en verwarming beschikbaar?*

Ws SSW: Bij werkzaamheden aan de overige woningen blijven elektriciteit, adsl en water beschikbaar. Werkzaamheden aan de CV worden over het algemeen per verticale strang uitgevoerd, wat betekent dat de verwarming ook een aantal dagen in uw woning niet beschikbaar zal zijn. U wordt tijdig op de hoogte gebracht over het tijdstip waarop deze werkzaamheden worden uitgevoerd. U kunt gedurende de overlast ook gebruik maken van een werkruimte in een lege woning of algemene ruimte met bureau en internetaansluiting. U kunt hiervoor contact opnemen met SSW.

*Hoe wordt de verhuizing van de inboedel geregeld? Zowel naar vervangende woonruimte en van kamer naar kamer.*

Ws SSW: Bij de warme opname wordt met u, de uitvoerder en de opzichter van SSW bepaald welke meubels verplaatst moeten worden bij de verschillende werkzaamheden in de woning. Wij rekenen erop dat u deze meubels zelf verplaatst. Kunt u dit niet zelf of heeft u geen hulp, dan zoeken wij samen met u naar een oplossing. Hiervoor is onder andere 2 uur hulp via SSW beschikbaar.

*Wat verstaat SSW onder schade, extra kosten en een vergoeding voor de overlast?*

Ws SSW: Schade heeft betrekking op beschadigingen aan uw eigendommen door toedoen van de aannemer zover deze niet eenvoudig was te voorkomen. Schade die bijvoorbeeld veroorzaakt wordt aan uw vitrage bij het vervangen van een kozijn, en vooraf was afgesproken dat dit zou zijn verwijderd, is in eerste instantie voor rekening van de bewoner.

De nieuwe ongemakkenvergoeding die u in de bijlage terugvindt wordt verstrekt voor de overlast en extra kosten. U kunt daarbij denken aan extra kosten voor verwarming doordat de medewerkers van de aannemer in en uit lopen, of doordat u bijvoorbeeld de vloerbekleding moet bijwerken.

*In het bewonersinformatieboek wordt niet gesproken over een tegemoetkoming in de extra schoonmaakkosten na de renovatie. Treft SSW hiervoor een regeling?*

Ws SSW: Nee, de aannemer zorgt voor het verwijderen van het grove vuil na uitvoering van de werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor het schoonmaken van de woning is voor uzelf.

*Het is niet duidelijk of mijn vitrage na vervanging van de kozijnen nog passend is. Is er een regeling voor de extra kosten voor het aanschaffen van nieuwe vitrage?*

Ws SSW: De buitenmaat van de nieuwe kozijnen verandert niet ten opzichte van de bestaande kozijnen. De indeling van de ramen wijzigt wel. Uw huidige vitrage zou daardoor in de nieuwe situatie niet meer kunnen passen. Als tegemoetkoming voor deze extra kosten ontvangt u een onkostenvergoeding. De nieuw vastgestelde ongemakkenvergoeding vindt u terug in de bijlage.



## Vragen over de planning en het proces

U vroeg:

*Ik wil niet dat mijn woning open staat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (ivm inbraakveiligheid) en kan geen vrij nemen van mijn werk. Hoe gaat u hiermee om?*

Ws SSW: Op de binnendeuren van de woon- en slaapkamers in uw woning worden sloten aangebracht zodat u deze ruimten af kunt sluiten wanneer er in een ander gedeelte van uw woning wordt gewerkt.

*Wanneer gaat de renovatie van de woning plaatsvinden?*

en

*Hoe moet ik vrije dagen plannen om thuis te zijn voor de renovatie, als de planning nog niet eens bekend is?*

en

*Wanneer ontvang ik een exacte planning van de aannemer voor mijn woning in verband met het opnemen van vrije dagen?*

Ws SSW: We kunnen op dit moment geen planning afgeven voor de start van de renovatie.

De processtappen die eerst nog volgen zijn:

- Met bewoners afstemmen of alle vragen goed zijn beantwoord, met duidelijke randvoorwaarden.
- Een persoonlijk bezoek van opzichter en uitvoerder aan de bewoners voor het maken van individuele afspraken waaronder de renovatie plaats kan vinden.
- Opnieuw peilen voor de 70% instemming.
- Bij voldoende instemmingen, verstrekken van de opdracht aan de aannemer.
- Afgeven van de planning.

*“SSW heeft het liefst dat er iemand in de woning aanwezig is tijdens de werkzaamheden” Krijg ik op tijd door welke dagen ik hiervoor in moet plannen? Hoe wordt omgegaan met de kosten die dít met zich meebrengen?*

Ws SSW: Ongeveer 5 weken voor aanvang van de renovatie aan uw woning ontvangt u een planning. Als tegemoetkoming voor de overlast en als tegemoetkoming voor de mogelijke extra kosten ontvangt u een onkostenvergoeding. De nieuw vastgestelde onkostenvergoeding vindt u terug in de bijlage.

*Hoe lang duurt de renovatie per woning?*

Ws SSW: Alles wat in de woning moet gebeuren zoals onderhoud of verbetering van de badkamer, keuken, plafonds vervangen, aanbrengen nieuwe riolering en MV inclusief het aanbrengen van de koof, en vervanging van de kunststof kozijnen beslaat in totaal 39 werkdagen. Daarnaast zullen er werkzaamheden aan uw portiek, gevel, dak en balkon worden uitgevoerd waarvoor u niet thuis hoeft te zijn. Daardoor zal de totale doorlooptijd voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan uw complex 18 weken zijn, dit is exclusief de bouwvakvakantie.

*Vindt de renovatie per woning in een aaneengesloten periode plaats?*

Ws SSW: De werkzaamheden aan uw complex vinden in 2 stromen plaats. Er wordt gestart met de stroom aan de buitenzijde, na een aantal weken worden de werkzaamheden in de woning gestart (de binnenstroom). De totale werkzaamheden worden binnen 18 weken uitgevoerd. Ongeveer 5 weken voordat de werkzaamheden aan uw woning worden uitgevoerd ontvangt u de planning.

*Wat verstaat u precies onder “wat u zelf moet doen voordat de aannemer in de woning begint”(op pagina 7 van het bewonersinformatieboek)?*

Ws SSW: Bij de warme opname loopt u samen met de opzichter van SSW en de uitvoerder van de aannemer de woning door en leggen we schriftelijk vast welke werkzaamheden er in uw woning worden



uitgevoerd. U krijgt dan ook informatie over wat de aannemer doet en wat u zelf doet voordat we in de woning beginnen. Een voorbeeld is het gedeeltelijk verplaatsen van de meubels wanneer er wordt gewerkt aan de kozijnen of bij het aanbrengen van de kroonlijst in de woonkamer.

*Worden er parkeerplaatsen gebruikt voor de inrichting van de bouwplaats?*

Ws SSW: Een gedeelte van de parkeerplaatsen voor de flats Abt. Ludolfweg en Mr. S van Houtenweg zal worden ingericht als bouwplaats. Wij beseffen dat er weinig parkeerruimte is op de Abt Ludolfweg maar op de stoep kunnen wij in verband met uw veiligheid en van uw kinderen geen containers plaatsen. De aannemer treedt voor de exacte plaatsbepaling van de bouwplaatsen nog in overleg met de gemeente.

*De schadeprocedure is erg eenzijdig. Komt niet alle schade die veroorzaakt wordt door de medewerkers van de (onder)aannemers en SSW medewerkers in eerste instantie in aanmerking voor vergoeding? Waarom is de termijn voor het melden van de schade zo kort? Hoe verloopt de procedure indien de huurder het niet eens is met het standpunt van de aannemer betreffende de schade. Onduidelijk is hoe de procedure eindigt, wat bedoeld u met "de bewoner ontvangt hierna informatie over de afwikkeling van de schade"?*

Ws SSW: Schade aan uw eigendommen door toedoen van de aannemer, zover deze niet gemakkelijk was te voorkomen, wordt hersteld door de aannemer. De termijn voor het melden van schade willen wij graag zo kort mogelijk houden. Dat stelt ons ook in staat de schade te verhalen op de veroorzaker. Uiteraard kunt u ook later uw schade melden maar daardoor wordt het voor ons lastiger de oorzaak te achterhalen. Binnen 1 week na melding van de schade, stellen wij u op de hoogte over de afwikkeling van de schade. Bent u het niet eens met de afhandeling van de schade dan kunt u dit kenbaar maken bij SSW.

*Waaruit bestaat precies de overlast (pagina 9 van het bewonersinformatieboek).*

Ws SSW: De overlast zal onder andere bestaan uit geluids- en stofoverlast. Daarnaast zal bij het uitvoeren van onderhoud en verbeteringen in uw woning één of meer ruimte tijdelijk niet beschikbaar zijn als woonfunctie.

*Hoe gaat u om met beschadigingen aan muren en vloeren wanneer bijvoorbeeld de kroonlijst wordt geplaatst in de woonkamer?*

Ws SSW: Beschadigingen proberen wij zoveel mogelijk te voorkomen door vloeren en dergelijke zaken af te dekken. Schade die daarna onverhoopt wordt veroorzaakt, wordt door de aannemer hersteld.

*Ik heb een persoonlijk aanbod ontvangen voor de huurverhoging bij een individuele keukenverbetering en badkamerverbetering. Als ik hier niet voor kies wat wordt dan mijn nieuwe huurprijs?*

Ws SSW: Wanneer u niet voor een douche/toilet- en keukenverbetering kiest, voeren wij aan deze onderdelen alleen noodzakelijk onderhoud uit. Voor dit onderhoud betaalt u niets extra's, uw huidige huur blijft gehandhaafd.

## Vragen over de techniek

U vroeg:

*Hoe kan ik een keuze maken voor inbouwapparatuur en andere extra's als de huurverhoging nog niet eens bekend is?*

Ws SSW: Bij de warme opname van uw woning ontvangt u een overzicht van de extra's met bijbehorende huurverhogingen. Daarna krijgt u de gelegenheid hiervoor een keuze te maken.

*Kan de schouw/schoorsteen worden verwijderd in de woonkamer?*

Ws SSW: Ja, wanneer u wilt dat de schouw/schoorsteen wordt verwijderd, bieden wij u aan deze te



verwijderen. Dit wordt op kosten van SSW uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de schouw/schoorsteen en het behangklaar opleveren van dit gedeelte van de muur, vloer en plafond. Het bijwerken van de vloerbedekking en het verder afwerken van de muur zijn voor uw eigen rekening.

*Wat betekent t.p.v. (op pagina 5 van het bewonersinformatieboek)?*

Ws SSW: Dit betekent 'ter plaatse van' ("plafond bergingen en entree isoleren ter plaatse van de woningen op de 1e verdieping")

*Het zonnescherm heb ik bij het aanvaarden van mijn woning moeten overnemen. Ik moet dit scherm nu zelf verwijderen maar ben daar niet toe in staat. Kan de aannemer deze niet verwijderen met mijn toestemming?*

Ws SSW: De huurcontracten geven aan dat de zonweringen onderdeel zijn van het gehuurde en daarmee de verantwoordelijkheid van SSW. SSW heeft besloten alle bestaande zonneschermen te verwijderen. Na de renovatie plaatst SSW voor uw woonkamerraam een nieuw zonnescherm terug. Het type zonwering wordt voor beide complexen gelijk.

*Eventuele meubels moeten worden verplaatst (pagina 8). Waar precies en in hoeverre? Moet ik mijn tweepersoonsbed nu gaan verwijderen?*

Ws SSW: Bij de warme opname loopt u samen met de opzichter van SSW en de uitvoerder van de aannemer de woning door en leggen we schriftelijk vast welke werkzaamheden er in uw woning worden uitgevoerd. U krijgt dan ook informatie over wat de aannemer doet en wat u zelf doet voordat we in de woning beginnen. Een voorbeeld is het gedeeltelijk verplaatsen van de meubels wanneer er wordt gewerkt aan de kozijnen of bij het aanbrengen van de kroonlijst in de woonkamer.

*Hoe gaat de aannemer er voor zorgen dat mijn vloeren niet beschadigen tijdens uitvoering van de werkzaamheden?*

Ws SSW: De vloer van de betreffende werkruimte wordt afgedekt door de aannemer inclusief de route naar de werkruimte. Hiervoor zal karton, boardplaat of stucloper worden gebruikt.

*Wordt de kroonlijst die u voor de riolering en de mechanische ventilatie in de woonkamer aan wilt brengen voorzien van geluidsisolatie?*

Ws SSW: Ja, de kroonlijst wordt voorzien van isolatie zodat geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt.

*Mijn keuken hoeft niet noodzakelijkerwijs te worden vervangen, wordt er dan toch een afzuigkap geplaatst in mijn keuken?*

Ws SSW: Ja, alle woningen worden voorzien van een motorloze afzuigkap ook wanneer u niet voor een douche/toilet- en keukeverbetering kiest. De motorloze afzuigkap maakt onderdeel uit van het mechanische ventilatie systeem die in elke woning wordt aangebracht.

*U geeft aan dat er waar nodig noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden in keuken, douche en toilet worden verricht. Kunt u aangeven welke werkzaamheden of wordt dit per appartement vastgesteld? Ws SSW:*

Vooraf is door ons niet aan te geven welke onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn voor uw keuken, douche en toilet, daarvoor is het verschil in onderhoudsstaat per woning te groot. Bij de warme opname zal het noodzakelijke onderhoud voor uw woning opgenomen.

*Waarom worden alleen de kozijnen aan de voorzijde vernieuwd?*

Ws SSW: Niet alleen de kozijnen aan de voorzijde, maar ook de kozijnen aan de achterzijde en voor de hoekwoningen de kozijnen van de kopgevels, worden vervangen.

*Ik heb een barst/scheur in het plafond van mijn woonkamer. Heeft dit met de constructie van het gebouw te maken? Moet hier niet iets aan gedaan worden?*



Ws SSW: Een aantal woningen zijn vooraf geïnspecteerd en uitvoerig onderzocht op gebreken. Barsten en scheuren in het plafond die zijn aangetroffen hebben geen invloed op de constructie van het gebouw. Deze barsten en scheuren herstellen wij niet omdat deze na het aanbrengen van nieuwe (geluidsisolerende)plafonds niet meer zichtbaar zijn.

*In alle ruimten worden geluidsisolerende plafonds aangebracht. Waarom geen geluidsisolatie van de muren?*

Ws SSW: Op vloeren (en dus plafonds) wordt onder andere gelopen wat meer geluidsoverlast veroorzaakt dan bij muren. Daarnaast heeft het aanbrengen van isolatie op binnenmuren direct invloed op de gebruiksoppervlakte omdat deze kleiner wordt.

*“De woningen worden aan het eind van een werkdag wind- en waterdicht achtergelaten. Dit betekent waarschijnlijk dat ik met dichtgetimmerde ramen kom te zitten?”*

Ws SSW: Nee, het kozijn van de achter-, voor- of zijgevel van uw woning wordt in 1 dag vernieuwd. Aan het eind van de werkdag heeft u een nieuw kozijn met daarin de ramen en deuren, inclusief beglazing. Ramen en deuren worden niet dichtgetimmerd.