

Verbetervoorstel Prinsessenflats.

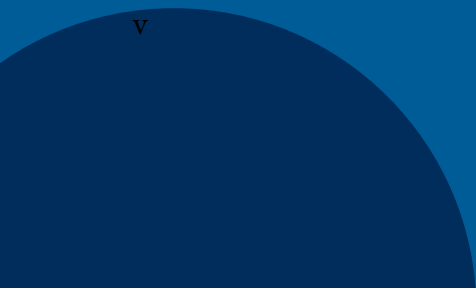
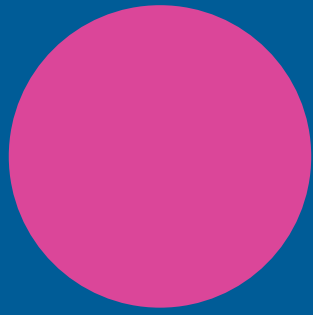
Beter wonen in de Madernaflat

Je woning gaan we mooier, veiliger en prettiger maken. Doe je mee?
In dit voorstel lees je wat we aan jouw flatgebouw gaan doen en wat dat voor jou als bewoner betekent.

- ✓ Frisse lucht
- ✓ Warm in de winter
- ✓ Warme voeten
- ✓ Geen tocht
- ✓ Geen vocht
- ✓ Geen schimmel
- ✓ Geen extra huurverhoging
- ✓ Groter balkon
- ✓ Bredere galerij
- ✓ Veiliger wonen



woonstad.
rotterdam



Inhoudsopgave.

Een nieuw huis, zonder verhuizen: zo doen we dat	4
Wat lees je in dit voorstel?	4
Kom kijken in de voorbeeldwoning	4
Bezoek bij je thuis	4
We denken met je mee	4
Doe je mee?	4
Het werk in en aan de woning en de berging	5
Ramen, deuren en kozijnen	5
De verwarming	5
De keuken	5
Leidingenbuis bij de keuken (schacht)	5
Elektriciteit	5
Balkon	6
Berging	6
Het werk in en aan het gebouw	7
Het dak	7
Zijkanten van het gebouw	7
Ingang	7
Gang naar de bergingen	7
Galerij	7
Lifthalen en trappenhuis	7
De begane grond	7
Waar geef ik precies toestemming voor?	8
Beter wonen voor hetzelfde geld	8
Je krijgt een vergoeding voor de overlast	8
Minder betalen voor energie	8
Planning	9
Asbest veilig weghalen	9
Waar kan je last van krijgen tijdens het werk?	10
Wat doen wij om je zo min mogelijk overlast te geven?	10
Wat merk je ongeveer van het werk aan de buitenkant van het gebouw?	10
We werken veilig, netjes en zoveel mogelijk wanneer het jou uitkomt	11
We beschermen je spullen	11
Rustruimte	11
Tot slot	11
Meer informatie en contact	11
Heb je vragen over dit verbetervoorstel?	11

Een nieuw huis, zonder verhuizen: zo doen we dat.

Wat lees je in dit voorstel?

Onze gezondheid, ons milieu, betaalbaar en comfortabel wonen houdt ons allemaal bezig. Daarom hebben we samen met betrokken huurders van de bewonersgroepen hard gewerkt aan plannen om je woning mooier, veiliger, prettiger en duurzamer te maken. De komende tijd willen we met de woningen aan de slag. Je leest in dit voorstel wat de plannen zijn en welk voordeel je hiervan hebt. We zijn heel benieuwd wat je ervan vindt.

Kom kijken in de voorbeeldwoning

We begrijpen dat je meer wilt weten. Daarom bespreken we dit voorstel graag met je en geven we antwoord op al je vragen. Dit doen wij eerst in de voorbeeldwoning op Madernastraat 10. Hier kun je zien hoe je woning na de verbouwing gaat worden. Bij dit voorstel zit een uitnodiging om naar deze voorbeeldwoning te komen kijken.

Bezoek bij je thuis

Ook bezoeken we je in april 2021 thuis, voordat we in je woning aan de slag gaan. We horen dan graag wat voor jou belangrijk is en waar wij rekening mee moeten houden (Bijvoorbeeld je vakantieplannen of gezondheidsklachten). Zie de planning op pagina 9.

We denken met je mee

Om het werk uit te voeren hebben we twee bedrijven gekozen. Smits Vastgoedzorg gaat voor ons werken aan de woning. Ladies@work (bewonersbegeleiding) is er om jou de juiste informatie te geven op het juiste moment en te helpen als je vragen hebt. Samen gaan we aan de slag om de flat beter te maken. We kijken ernaar uit om kennis met je te maken.

ladies@work
Daadkracht in bewonerscommunicatie

smits
vastgoedzorg

Doe je mee?

Dit voorstel is belangrijk. Voordat we kunnen starten met het werk willen we graag van je weten of je akkoord bent. Stemt de meerderheid (70%) van de bewoners voor de plannen, dan pas mogen we voor je aan de slag. Laat ons weten wat je vindt.

Met vriendelijke groet,

Peter Paul Lippinkhof
Projectleider



Het werk in en aan de woning en de berging.

Lees per onderdeel het belangrijkste werk wat we gaan doen en waarom.

Ramen, deuren en kozijnen

Wat gaan we doen?

- We halen asbest weg.
- We vervangen het glas aan de voor- en achterkant door HR++ glas, dat beter isoleert (met uitzondering van de voordeur).
- Je krijgt een nieuwe balkondeur met HR++ glas.

De voordelen

- ✓ We knappen het schilderwerk op, zodat het er weer een tijd goed uitziet.
- ✓ Door de veranderingen ontsnapt er minder warmte uit de woning.

De verwarming

Wat gaan we doen?

- We halen alle woningen af van de blokverwarming op gas.
- We sluiten alle woningen aan op stadsverwarming van Eneco. We laten je op tijd weten wanneer dit gebeurt en hoe lang het werk duurt.
- Je krijgt nieuwe verwarmingen in je woning. Die zijn iets groter dan de oude, maar zijn ook zuiniger.
- De nieuwe verwarmingsbuizen plaatsen we achter een kunststof plint, zodat je ze niet ziet zitten.
- Oude verwarmingsbuizen halen we weg. De gaten in vloeren en plafonds die overblijven, maken we dicht.
- We halen de boiler weg en je krijgt een tijdelijke boiler, totdat je op stadsverwarming wordt aangesloten.
- Aan de buitenkant van je woning, naast je voordeur, komen buizen voor de stadsverwarming. Die plaatsen we op zo'n manier dat je ze niet ziet zitten.

De voordelen

- ✓ Stadsverwarming werkt niet op gas, maar met warmte die overblijft van elektriciteitscentrales of vuilverbranding. Dit is veiliger en beter voor het milieu.

- ✓ Iedere woning krijgt een eigen meter. Zo weet je precies hoeveel je verbruikt en betaal je ook alleen voor wat je zelf verbruikt.

De keuken

Wat gaan we doen?

In alle keukens komt een aansluiting voor een elektrisch kooktoestel. Het kooktoestel dat je van ons krijgt, wordt door ons geplaatst en aangesloten. Kook je al elektrisch? Dan verandert er voor jou niets.

De voordelen

Je woning is na de verbouwing niet meer aangesloten op het gas. Dit is veiliger en beter voor het milieu. Koken op een elektrisch kooktoestel is ook veiliger dan koken op gas.

Leidingenbuis bij de keuken (schacht)

Wat gaan we doen?

- De leidingenkoker maken we brandveilig. Hierbij kijken we gelijk of we de watermeter verplaatsen of laten zitten.
- Iedere woning krijgt een aanpassing aan het ventilatiesysteem. In je woonkamer komt een CO₂-sensor: een apparaatje dat luchtkwaliteit meet en zo precies weet hoeveel lucht er afgevoerd moet worden om de lucht in jouw huis fris te houden. Dat gebeurt automatisch.

De voordelen

- ✓ Brandwerende leidingbuizen zijn veiliger.
- ✓ Met het nieuwe ventilatiesysteem is de lucht in je woning gezonder.

Elektriciteit

Wat gaan we doen?

- We breiden de elektrische installatie in je meterkast uit.
- Je krijgt een videofoon (een bel met een scherm) in plaats van het spreekluistertoestel dat je nu hebt.

De voordelen

- ✓ In je meterkast veranderen we de groepenkast. Omdat je elektrisch gaat koken. Dit doen we voor de veiligheid.
- ✓ Belt er iemand beneden bij je aan, dan zie je wie er voor de deur staat.

Balkon

Wat gaan we doen?

- We maken de balkons anderhalve meter breder en we maken het afstapje vanuit de woning kleiner. Zo kom je makkelijker op het balkon.
- We schilderen de balkonhekken in een andere kleur. Alle balkonhekken worden vernieuwd.
- We plaatsen nieuwe schermen tussen de balkons.
- We halen asbest weg.

Voordeel

Je krijgt hiermee een groter, mooier en veiliger balkon. Asbest halen we weg voor de veiligheid.

Berging

Wat gaan we doen?

- De bergingen bouwen we opnieuw op met stenen wanden.
- Je krijgt een nieuwe lamp in je berging op de begane grond, die vanzelf aangaat als je je berging binnengaat.
- We isoleren het plafond en plaatsen buizen tegen het plafond voor het nieuwe verwarmingssysteem.

Voordeel

De nieuwe bergingen zijn veiliger. Door het isoleren van de berging verliezen de woningen op de eerste verdieping minder warmte. Ook komt er minder geluid vanuit de bergingen de woning binnen.



Het werk in en aan het gebouw.

Het dak

We maken nieuwe dakbedekking, die beter isoleert. Hierdoor verliezen de woningen op de bovenste verdieping minder warmte.

Zijkanten van het gebouw

De zijkanten van het gebouw (de kopgevels) zijn al geïsoleerd. We gaan ze schilderen en repareren waar het nodig is.

Ingang

We gaan de ingang brandveilig maken. Ook knappen we hem op. Er komen bijvoorbeeld nieuwe tegels en nieuwe plafonds.

Gang naar de bergingen

- In de gangen komt licht dat feller wordt als er beweging is en minder fel als er geen beweging is. Het licht gaat nooit helemaal uit. Zo is het veilig, maar ook beter voor het milieu.
- In de algemene toegangsdeur komt een groter raam en er komen extra ramen aan de achterkant.
- We verplaatsen sommige bergingen. We maken de gang meer open, waardoor het fijner en veiliger voelt om in de bergingen te zijn. Hierdoor krijgen sommige bewoners een berging op een andere plaats.

Galerij

- We verbreden de galerij.
- We maken de galerij hoger, waardoor je bijna drempelloos van de galerij je woning in kan.
- We halen de galerijhekken weg en plaatsen nieuwe hekken van glas.
- Hiermee maken we de galerijen sterker en ziet hij er weer mooi uit.

Lifthalen en trappenhuis

- We plaatsen nieuwe tegels en nieuwe plafonds. We verven de muren. Hierdoor zien de lifthalen er straks fris en nieuw uit.
- De ramen aan de voorkant krijgen HR++ glas, dat beter isoleert. Er ontsnapt daarna minder warmte uit de hal.
- De voordeuren naar de woningen achter de lift vervangen we door brandveilige deuren.
- Ook de toegangsdeuren naar de galerijen maken we brandwerend. Je kunt ze daarna nog steeds automatisch openen.

De begane grond

- We verplaatsen de buitenmuur van de begane grond. Deze komt gelijk te liggen met de nieuwe breedte van de balkons.
- De stookruimte wordt gesloopt.
- In plaats daarvan komt een scootmobielstalling voor 16 scootmobielen. De ingang zit straks aan de voorkant van de flat.
- De bestaande scootmobielstalling verdwijnt; dit wordt een installatieruimte voor Eneco.
- Er komt licht langs de onderkant van de galerij van de eerste verdieping.
- De plek van de garageboxen krijgt een andere bestemming.

Voordeel

Met nieuwe materialen ziet het hele gebouw er fris en modern uit.

Waar geef ik precies toestemming voor?

Een deel van het werk aan het gebouw is normaal of noodzakelijk onderhoud. Dit voeren we gewoon uit.

Denk aan:

- het schilderen van de buitenkant en de kozijnen;
- het veilig maken van de galerij;
- en het brandveilig maken van de woning.

Voor al het andere werk, hebben wij je toestemming nodig:

- de woning gasloos maken;
- het verbreden van de balkons en galerijen
- de kleur aan de buitenkant van de flat veranderen;
- de ramen en het dak isoleren, zodat er minder warmte uit het gebouw ontsnapt;
- de verwarming vervangen;
- de hal en het trappenhuis opknappen;
- de begane grond anders inrichten, zodat we bijvoorbeeld woningen voor mensen met een lichamelijke beperking kunnen maken;
- de berging op de begane grond anders inrichten, zodat het er veiliger voelt;
- nieuwe hekken maken op de galerij;
- de balkonhekken een andere kleur geven of vervangen als opnieuw gebruiken niet kan.

Beter wonen voor hetzelfde geld

We maken je woning veiliger en beter toegankelijk. Je balkon maken we groter en je berging knappen we op. Na de verbouwing zien je woning en de rest van de flat er fris en modern uit. Toch wordt de huur niet hoger. Ook krijg je niet de standaard jaarlijkse huurverhoging op 1 juli 2021, het jaar dat we in je woning werken. Zo woon je straks beter, voor hetzelfde geld.

Je krijgt een vergoeding voor de overlast

Tijdens het werk mag je gewoon in je eigen woning blijven. Het is fijn dat je niet weg hoeft uit je huis, maar we begrijpen dat je dan last hebt van het werk aan de flat. Ook moet je misschien kleine dingen veranderen in je huis na het werk. Bijvoorbeeld pannen kopen voor de nieuwe elektrische kookplaat. Daarom krijg je van ons € 650,-. Dit bedrag betalen we aan je uit als we zijn begonnen met het werk in je woning.

Minder betalen voor energie

Na het werk is je flatgebouw beter geïsoleerd. Dat betekent dat er minder warmte uit je woning kan ontsnappen. Als je je woning op dezelfde manier blijft gebruiken, ga je waarschijnlijk minder betalen voor de verwarming.

Werk in de woning

- De ramen vernieuwen met ventilatieroosters;
- De platen onder de ramen isoleren, zodat er minder warmte uit het huis ontsnapt;
- Het verwarmingssysteem vervangen;
- Aansluiten op stadsverwarming;
- Het gas afsluiten;
- Een elektrisch kooktoestel plaatsen;
- De leidingenbuis (schacht) die aan de keuken vastzit brandveilig maken;
- Een aangepast ventilatiesysteem plaatsen voor frisse lucht in huis;
- Onderzoek en waar dit nodig is verwijderen asbest uit de woning.

Werk buiten de woning

- Vergroten balkons;
- Verbreden galerij;
- Vernieuwen centrale hal;
- Vernieuwen van bergingen;
- Aanpassen inrichting begane grond door het weghalen van de garageboxen;
- Isoleren van het dak;
- Asbest verwijderen;

Planning.

De totale verbouwing van de Madernaflat duurt 2 jaar. Voor het werk in je woning zijn we ongeveer 10 werkdagen bezig. We starten met het werk in de woning in mei 2021. Rond juli 2020 starten we

met het werk buiten de woning. Tijdens de bouwvakantie en rond kerst en oud en nieuw werken we niet. Tijdens de winter werken we door, maar niet in je woning.

Planning

Ontvangst verbetervoorstel bij bewoners	maart 2020
Bekijken voorbeeldwoning Madernastraat 10	maart 2020
Uiterlijke datum tekenen toestemmingsformulier	3 april 2020
Uitkomst; kan het plan doorgaan?	4 mei 2020
Start werk fundering en plint	juli 2020
Start werk galerijen en balkons	november 2020
Bezoek bij je thuis	april 2021
Start werk in en aan de woning	mei 2021

Asbest veilig weghalen.

Asbest werd tot 1994 veel gebruikt in de bouw. Nu is het verboden, omdat ermee werken niet goed is voor de gezondheid. Ook in jouw flatgebouw is asbest gebruikt. Dit zit onder andere in de platen aan de buitenkant van de muur onder de ramen.

We gaan ook in iedere woning onderzoeken of er asbest zit, bijvoorbeeld onder de vloerbedekking. Dit doen we voordat we met het werk in je woning beginnen. We halen al het asbest op een veilige manier weg. Als we daarvoor vloerbedekking moeten weghalen krijg je een vergoeding om nieuwe vloerbedekking te kopen. Kunnen we niet bij het asbest? Dan pakken we het veilig in.



Waar kan je last van krijgen tijdens het werk?

Wat doen wij om je zo min mogelijk overlast te geven?

Het werk in de woning duurt ongeveer 10 werkdagen. We weten dat een verbouwing vervelend kan zijn. We doen ons best om zo min mogelijk herrie en rommel te maken. En we informeren je op tijd over alle stappen. Moeten we in je woning zijn, dan maken we altijd eerst een afspraak met je.

Wat merk je ongeveer van het werk aan de buitenkant van het gebouw?

- Machines zorgen voor lawaai en stof;
- Gereedschap staat soms in de weg in de algemene ruimten;
- Er staan steigers voor de flat;
- De bouwlift maakt geluid en er zijn mensen aan het werk voor de ramen;
- De schermen tussen de balkons halen we tijdelijk weg;
- Je krijgt tijdelijk een andere berging;
- We verplaatsen de fietsenrekken.

Verbouwen zorgt altijd voor overlast. Zo krijg je mensen over de vloer, kun je tijdelijk even geen (warm) water gebruiken en kunnen plannings uitlopen. Kortom; het is best zwaar. Maar het voordeel is dat je woning mooier, veiliger, prettiger en duurzamer wordt. En als het werk gedaan is, hoeven we een hele tijd geen onderhoud meer te doen.



We werken veilig, netjes en zoveel mogelijk wanneer het jou uitkomt.

We weten dat je last kunt hebben van het werk in je woning of aan het gebouw. Daar houden we dus rekening mee.

Natuurlijk moet een afspraak wel eens verplaatst worden. Soms loopt het werk van de aannemer anders dan gepland. Of jij wilt de afspraak verzetten. Dat is geen probleem. Maar we moeten het werk uiteindelijk wel doen. Zorg altijd dat we op de afgesproken tijd in de woning of berging kunnen of maak op tijd een nieuwe afspraak. Het komt gelukkig niet vaak voor, maar soms vragen we de rechter voor toestemming om naar binnen te gaan. Dit doen we alleen als mensen de gemaakte afspraken keer op keer niet nakomen en wij het werk niet kunnen uitvoeren. De kosten die we daarvoor maken, betaalt de bewoner.

We beschermen je spullen

Smits Vastgoedzorg bereidt het werk goed voor en voert het netjes uit:

- Op de plek waar gewerkt wordt, beschermen we de vloer.
- Je krijgt plastic om over de spullen in je woning te leggen, zodat daar geen stof of verf op komt.
- Ook krijg je verhuisdozen om spullen in op te bergen. Bijvoorbeeld als je de ruimte onder het raam moet leegmaken.
- We laten je op tijd weten wanneer je spullen moet weghalen, bijvoorbeeld van het balkon.
- Als je je berging moet leeghalen, zorgen we voor een tijdelijke plek om je spullen te bewaren.

Ruistruimte

We begrijpen dat je tijdens het werk behoefte hebt aan rust. Daarom is er een ruistruimte die je op werkdagen tussen 07.00 en 16.00 uur kunt gebruiken. Bijvoorbeeld als wij in je woning aan het werk zijn en je even rustig een kopje koffie wilt drinken. In de ruistruimte staan een wasmachine en een droger. Je kunt ook naar Ontmoetingscentrum Prinsenhof op Bramanteplein 2. Op werkdagen is het open van 09.00 tot 20.00 uur. Kijk voor meer informatie en actuele openingstijden op www.ontmoetingscentrumprinsenhof.nl of bel 010 – 286 72 18.

Tot slot


Heb je genoeg informatie na het lezen van dit verbetervoorstel en het bezoeken van de voorbeeldwoning? Het is dan nu aan jou om toestemming te geven. Wij hopen dat je net zoals wij enthousiast bent over het plan en over de voordelen die het je biedt. De volgende stap is het zetten van je handtekening op het toestemmingsformulier en dit terug te sturen vóór 3 april 2020. Gebruik de antwoordenvolp of geef het direct aan ons tijdens je bezoek aan de voorbeeldwoning.

Meer informatie en contact

Heb je vragen over dit verbetervoorstel?

Bel 010-440 88 00 (op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur) en vraag naar Peter Paul Lippinkhof of mail naar bernini@woonstadrotterdam.nl.

Meer weten?

 (010) 440 88 00

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

woonstad.
rotterdam