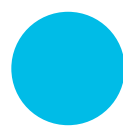


Beter wonen in de Korpersteijnflat.

Mooier, veiliger en gemakkelijker wonen in een duurzaam gebouw. In deze brochure lees je wat we aan de Korpersteijnflat gaan doen en wat dat voor jou als bewoner betekent.



woonstad.
rotterdam



Inhoudsopgave.

Een nieuw huis, zonder verhuizen: zo doen we dat	4
Wat lees je in deze brochure?	4
Kom kijken in de voorbeeldwoning	4
We hebben je toestemming nodig	4
Planning	5
Vorbereiding van het werk	5
Zo min mogelijk overlast	6
Wat merk je van het werk in en aan het gebouw?	7
Wat merk je van het werk aan jouw woning?	7
Asbest veilig weghalen	8
Beter wonen voor hetzelfde geld	8
Vergoeding voor de overlast	8
Minder betalen voor energie	8
We werken veilig en netjes	9
Afspraken over toegang tot je woning	9
We beschermen je spullen	9
‘Er is iets kapot, wat nu?’	9
‘Blijft mijn huis bereikbaar?’	9
Het werk in en aan de woning en de berging	10
Ramen en kozijnen	10
De verwarming	10
De keuken	11
Badkamer en toilet	11
Ventilatie voor frisse lucht in huis	12
Balkon	12
Berging	12
Het werk in en aan het gebouw	13
Gemetselde muren van het gebouw	13
Ingang	13
Galerij	13
Toegang tot de bergingen	13
Contact	14
Wie zijn wij	14
Zo kun je ons bereiken	14
Nieuwsbrieven	14

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

Wat lees je in deze brochure?

In deze brochure staan al onze plannen om je woning mooier, veiliger, gemakkelijker en duurzamer te maken. Je leest wat voor werk we daarvoor in jouw woning en in de algemene ruimten van het gebouw moeten doen. Ook vertellen we je wanneer we dat gaan doen. Daarnaast lees je waarom we je toestemming nodig hebben voordat we aan de slag kunnen. Deze brochure is bedoeld voor alle bewoners van de Korpersteijnflat.

Kom kijken in de voorbeeldwoning

In de voorbeeldwoning op Middelharnishof 28 kun je zien hoe je woning er na de verbouwing uit gaat zien. Bewoners die een nieuwe keuken krijgen, kunnen hier voorbeelden bekijken. Ook zie je hier tekeningen van hoe de nieuwe ingang, de galerij en de buitenkant van het gebouw worden. Je krijgt van ons een uitnodiging om eind januari of begin februari 2020 naar de voorbeeldwoning te komen kijken. Je kunt daar ook vragen stellen aan onze medewerkers en de aannemer.

We hebben je toestemming nodig

We beginnen pas met het werk als 70% van de bewoners van de Korpersteijnflat toestemming geven.

Waarom moet ik toestemming geven?

Een deel van het werk aan de Korpersteijnflat is normaal onderhoud, waarvoor we geen toestemming

hoeven te vragen aan de bewoners. Bijvoorbeeld de buitenkant schilderen, de kozijnen verven en de balkonvloeren opnieuw bedekken. Maar ook de keuken, de badkamer en het toilet vervangen als dat nodig is.

Voor al het andere werk dat wij willen doen, hebben wij je toestemming nodig. Het gaat om:

- enkelglas vervangen door dubbelglas (HR++);
- de woning aansluiten op stadsverwarming;
- de ingang van het gebouw vernieuwen;
- de buitenkant van de flat opknappen en een andere kleur geven;
- de bergingen vernieuwen;
- de woning vanaf de galerij beter toegankelijk maken.

Hoe geef ik mijn toestemming?

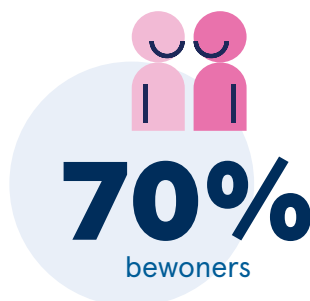
Heb je genoeg informatie na het lezen van de brochure en het bezoeken van de voorbeeldwoning? Zet dan je handtekening op het toestemmingsformulier in de bewonersmap. Stuur het vóór 21 februari 2020 terug in de antwoordvelop of lever het in aan de balie van ons kantoor op Ooltgensplaathof 1. Je kunt het ook aan ons geven als je de voorbeeldwoning bezoekt.



Planning.

De totale verbouwing van de Korpersteijnflat duurt zeker negen maanden. We willen begin 2020 starten. Het eerste wat we doen, is onderzoeken of er asbest in de woningen zit. Lees daarover meer onder 'Asbest veilig weghalen' op pagina 7. Ook komt de aannemer langs om te kijken of je keuken, badkamer en toilet vervangen moeten worden.

Tijdens de bouwvakantie, van 1 augustus t/m 22 augustus (week 32-34) werken we niet.



1 Half januari.

Je ontvangt de bewonersmap met informatie en het toestemmingsformulier.

2 Begin februari.

De voorbeeldwoning is klaar. Daar kun je zien hoe je woning en het gebouw eruit gaan zien na het werk. We sturen je een uitnodiging om de woning te komen bekijken. Je kunt ons tijdens je bezoek ook vragen stellen.

3 Half februari.

We ontvangen graag vóór 21 februari alle toestemmingsformulieren. We kunnen pas beginnen als minimaal 70% van de bewoners toestemming geeft.

4 In maart.

We komen langs om te onderzoeken of er asbest in je woning zit. Ook bepalen we of je een nieuwe keuken, badkamer en toilet krijgt. Krijg je een nieuwe keuken? Dan geven we je een formulier waarop je kunt kiezen welk aanrechtblad en welke handgrepen, deurtjes en tegels je wilt. In de voorbeeldwoning kun je hier voorbeelden van zien. Voor de badkamer en het toilet zijn geen keuzes mogelijk.

5 In april.

We beginnen met het werk aan de bergingen in de kelder.

6 In Mei.

We starten met het werk aan de woningen en de stadsverwarming.

We laten je op tijd weten wanneer we in jouw woning en of berging moeten werken.

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

We weten dat een verbouwing vervelend is. We doen ons best om zo min mogelijk herrie en rommel te maken.

- De aannemer gebruikt geen radio tijdens het werk;
- We werken tussen 07.00 en 17.00 uur;
- Werk dat veel herrie maakt doen we na 07.30 uur;
- We laten het op tijd weten als we in jouw woning, berging of jouw deel van de flat gaan werken;
- We werken nooit tegelijk in je woning en in je berging in de kelder. Zo kun je als het nodig is, spullen bewaren in je berging terwijl we in je woning werken. We werken dan op een ander moment aan je berging en zorgen voor een plek waar je je spullen tijdelijk kunt bewaren. We laten dit van tevoren aan je weten.
- We houden zoveel mogelijk rekening met jouw situatie. Laat het ons weten als we in een bepaalde periode niet bij je thuis kunnen werken. Bijvoorbeeld door vakantie of ziekte.



Verbouwen zorgt altijd voor overlast. Maar het voordeel is dat je woning veiliger, mooier en duurzamer wordt. En als het werk gedaan is, hoeven we een hele tijd geen onderhoud meer te doen.

Wat merk je van het werk aan de buitenkant van de woning?

- 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;
- Je krijgt tijdelijk een andere berging.

Wat merk je van het werk in jouw woning?

We gaan in alle woningen:

- Het enkelglas vervangen door dubbelglas (HR++);
- De platen onder de ramen isoleren, zodat er minder warmte uit het huis ontsnapt;
- Het verwarmingssysteem vervangen;
- Een nieuw ventilatiesysteem plaatsen voor frisse lucht in huis.

In sommige woningen gaan we daarnaast:

- De keuken vervangen, en/of;
- De badkamer en het toilet vervangen.

Hoe lang het werk in jouw woning duurt, hangt af van hoeveel er gedaan moet worden. We werken maximaal twaalf werkdagen in je woning. Maar het kan zijn dat het niet twaalf dagen achter elkaar is. We doen ons best om dat zo te plannen dat je zoveel mogelijk met je gewone leven door kunt.

Heb je een vraag of wil je iets bespreken?

Laat het ons weten als je een vraag of probleem hebt. Of als we door je persoonlijke situatie in een bepaalde periode niet bij je thuis kunnen werken. Dan zoeken we samen naar een oplossing. Kijk op pagina 14 voor onze contactgegevens.



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. We gaan onderzoeken of er in jouw woning asbest is gebruikt.

Dit doen we voordat we met het werk in je woning beginnen. Als we asbest vinden, halen we het op een veilige manier weg. Kunnen we niet bij het asbest? Dan pakken we het veilig in.

Beter wonen voor hetzelfde geld.

We knappen je woning op en maken hem beter toegankelijk. De flat ziet er straks weer fris en modern uit. Na de verbouwing zijn de galerij en je berging mooi opgeknapt. Toch wordt de huur niet hoger. Zo woon je straks beter, voor hetzelfde geld.

Je krijgt een vergoeding voor de overlast

Tijdens de verbouwing hoef je niet te verhuizen. Het is fijn dat je gewoon in je huis kunt blijven wonen, maar we begrijpen dat je dan last hebt van het werk aan de flat. Daarom krijgt iedere woning van ons € 500,- als vergoeding voor de overlast. Dit betalen we als we klaar zijn met het werk in je woning.

Minder betalen voor energie

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

We werken veilig en netjes.

Afspraken over toegang tot je woning

Soms moet de aannemer in je woning zijn om te werken. We maken dan altijd eerst een afspraak met je:

- Laat de aannemer op de afgesproken tijd zelf binnen.
- Of vraag iemand anders dit voor je te doen.
- Ook kun je de sleutel aan de aannemer geven, die dan zelf naar binnen kan.
- Bewaar waardevolle spullen voor de zekerheid in een afgesloten ruimte.
- We houden graag rekening met jouw situatie. Ben je ziek of heb je een tijdje bezoek? Vertel het onze medewerker of de aannemer en we zoeken samen de beste dag en tijd om het werk te doen. Kijk voor onze contactgegevens op pagina 14.

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. Pas als wij na een afspraak meerdere keren niet naar binnen kunnen, vragen we via de rechter toestemming om naar binnen te gaan. De kosten die we daarvoor maken, betaal je zelf. Zorg dus altijd dat we op de afgesproken tijd in de woning of berging kunnen of maak op tijd een nieuwe afspraak.

We beschermen je spullen

De aannemer bereidt het werk goed voor en voert het netjes uit:

- We leggen plastic over je spullen voordat we gaan werken, zodat daar geen stof of verf op komt.
- Je krijgt een kalender van ons. Hierop staat wanneer we in jouw woning werken en wat we dan komen doen. Als je wilt, kun je dan spullen weghalen en in je berging bewaren. We werken nooit tegelijk in je woning en in je berging.

‘Er is iets kapot, wat nu?’

De aannemer werkt zo voorzichtig mogelijk. Toch kan er per ongeluk iets kapotgaan. Laat het binnen 24 uur weten als er schade is. Dan lossen we het zo snel mogelijk op. Kijk voor onze contactgegevens op pagina 14. Heb je een inboedelverzekering? Dan kun je de schade ook melden bij je verzekeraar.

‘Blijft mijn huis bereikbaar?’

Soms is door het werk een trappenhuis of galerij een paar uur niet bereikbaar. We laten dit op tijd aan je weten en zorgen ervoor dat je altijd veilig van en naar je woning kunt komen.



Het werk in en aan je woning en berging.

Lees per onderdeel wat we gaan doen, waarom en wat het voor jou betekent.

Ramen en kozijnen

Wat gaan we doen?

- Enkelglas vervangen we door dubbelglas (HR++), dat beter isoleert;
- We plaatsen nieuwe ventilatieroosters in de ramen aan de voorkant;
- We plaatsen ventilatieroosters aan de kant van de galerij, waar nu het houten klepraam zit;
- We isoleren de borstweringen tussen de vloer en de kozijnen aan de voor- en achterkant;
- We maken naden en kieren dicht. Er komen nieuwe platen aan de binnenkant van de kozijnen aan de voor- en achterkant van de woning. Hierdoor verlies je minder warmte;
- De buitenkant van de deuren en de kozijnen van de ramen schilderen we in een ander kleur.

Waarom doen we dit?

- We knappen het schilderwerk op, zodat het er weer een tijd goed uitziet;
- Door te isoleren ontsnapt er minder warmte uit de woning;
- Door het isoleren kan er ook minder lucht in en uit je woning. Daarom plaatsen we nieuwe ventilatieroosters voor genoeg frisse lucht.

Wat betekent dit voor jou?

- We moeten in je woning werken;
- Je huis is na het werk beter geïsoleerd.

Goed om te weten

- De ventilatieroosters voldoen aan het Politiekeurmerk 'Veilig Wonen'. Dat betekent dat ze inbraakveilig zijn.

De verwarming

Wat gaan we doen?

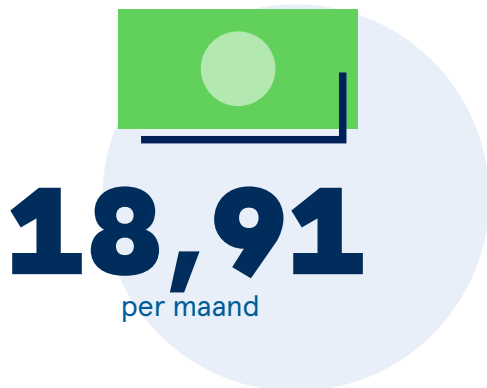
- Op 1 mei worden alle woningen van de blokverwarming gehaald.
- Vóór 1 oktober sluiten we alle woningen aan op stadsverwarming van Vattenfall (dit was hiervoor Nuon).
- In je bergkast komt een kastje van Vattenfall: de afleverset. Die zorgt voor de verwarming en voor warm water in je badkamer en keuken. Hierna betaal je alleen voor wat jouw woning verbruikt.
- Je krijgt nieuwe verwarmingen in je woning. Die zijn groter dan de oude, maar zijn ook zuiniger.
- Je krijgt ook nieuwe verwarmingsbuizen langs het plafond.
- Oude verwarmingsbuizen halen we weg. We laten misschien alleen een deel van de buis in de vloer zitten, omdat daar asbest in kan zitten. We maken de pijp veilig dicht aan de boven- en onderkant.

Waarom doen we dit?

- Stadsverwarming werkt niet op gas, maar met restwarmte 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.

Wat betekent dit voor jou?

- Je sluit een contract met Vattenfall voor de stadsverwarming vanaf 1 oktober 2020. Zij leveren de stadsverwarming in Rotterdam-Zuid.
- Je krijgt het contract thuisgestuurd. Stuur het vóór 1 augustus 2020 terug. Doe dit op tijd, anders heb je geen verwarming.
- Als Vattenfall het contract heeft ontvangen, plaatsen ze in september de afleverset.
- Als de stadsverwarming is aangesloten, halen we de boiler weg. Alle boilers zijn van Woonstad Rotterdam.



- Elke maand betaal je Vattenfall een bedrag voor je verbruik. Dat bedrag is een voorschot. Een keer per jaar krijg je de jaarrekening waarin staat wat je echt verbruikt hebt. Dit wordt verrekend met de voorschotten die je iedere maand betaald hebt.
- Ook betaal je vaste kosten, los van je verbruik. Dit is bijvoorbeeld voor de afleverset en het meten van je verbruik. Dat is € 18,91 per maand inclusief btw. Dit betaal je samen met je maandelijks voorschot. Dit bedrag blijft hetzelfde tot en met 2033.

De keuken

Wat gaan we doen?

- Oude keukens vervangen we door nieuwe. De aannemer bepaalt of je keuken vervangen wordt.

Wat betekent dit voor jou?

- Als je een nieuwe keuken krijgt, kun je kiezen uit verschillende kleuren, handgrepen en aanrechtbladen. Je bespreekt je keuze met de aannemer. Die maakt daarvoor een afspraak met jou in de voorbeeldwoning.

Goed om te weten

- We plaatsen geen afzuigkap. Je kunt zelf een afzuigkap zonder motor ophangen of een recirculatiekap, met of zonder koolstoffilter. We plaatsen een stopcontact waarop je die kunt aansluiten.
- Je mag geen afzuigkap met motor aansluiten op het ventilatiekanaal. Dit is niet goed voor de mechanische ventilatie.

Badkamer en toilet

Wat gaan we doen?

- Oude badkamers en toiletten vervangen we door nieuwe. De aannemer bepaalt of je badkamer/toilet vervangen wordt.
- Nieuwe badkamers krijgen een schuine drempel zodat ze beter toegankelijk zijn.

Wat betekent dit voor jou?

- Als je een nieuwe badkamer en een nieuw toilet krijgt, kun je maximaal 14 dagen niet douchen of het toilet gebruiken. We plaatsen dan een droogtoilet in je woning. Ook zorgen we voor tijdelijke douchecabines bij de flat. Je kunt ook vragen of je mag douchen bij familie of vrienden.

Goed om te weten

- Is je badkamer of toilet pas vervangen, dan krijg je nu geen nieuwe. Je krijgt dan ook geen schuine drempel.

Ventilatie voor frisse lucht

Wat gaan we doen?

- Iedere woning krijgt een eigen ventilatiesysteem. Je deelt deze straks dus niet meer met de burens. In je woon- en slaapkamer komt een CO₂-sensor: een apparaatje dat zuurstof meet en zo precies weet hoeveel lucht er afgevoerd moet worden om de lucht in jouw huis fris te houden.
- Bij het nieuwe systeem hoort ook een afzuigapparaat. Dat plaatsen we in de badkamer.

Wat betekent dit voor jou?

- Het ventilatiesysteem zorgt automatisch voor frisse lucht in je huis. Wil je toch een tijdje wat meer lucht verversen? Dan kun je de ventilatie zelf met een knop op een hogere stand zetten.

Goed om te weten

- Dit werk doen we zoveel mogelijk tegelijk met het vervangen van de badkamer en het toilet.
- Krijg je geen nieuwe badkamer of nieuw toilet? Dan zorgen we dat je badkamer en toilet bereikbaar blijven tijdens het werk.

Balkon

Wat gaan we doen?

- We maken kieren dicht;
- We repareren het beton waar het kapot is;
- We schilderen het beton in een andere kleur;
- We plaatsen nieuwe balkonhekken.

Wat betekent dit voor jou?

- Zorg ervoor dat al je spullen van het balkon af zijn, zoals schotels, planten en stoelen. We laten je van tevoren weten op welke datum je spullen weg moeten zijn.

Berging

Wat gaan we doen?

- Je krijgt een nieuwe lamp in je eigen berging op de begane grond, die vanzelf aangaat als je de berging binnengaat. Hiervoor hangen we een sensor op.
- We isoleren het plafond.

- De gaaswanden die de bergingen nu hebben, vervangen we door muren van metselwerk.
- We verplaatsen sommige bergingen. We maken de gang meer open, waardoor het er fijner en veiliger voelt. Hierdoor krijgen sommige bewoners een berging op een andere plaats.

Waarom doen we dit?

Door het isoleren van de berging verliezen de woningen op de eerste verdieping minder warmte.

Wat betekent dit voor jou?

- Zorg ervoor dat je berging leeg is voordat we aan het werk beginnen. We laten je van tevoren weten op welke datum dit is.
- We zetten een container neer waarin je tijdelijk spullen uit je berging kunt zetten.
- We zetten een grofvuilcontainer neer voor alles wat je weg wilt gooien.
- Natuurlijk kun je ook spullen in je woning bewaren.



Het werk in en aan het gebouw.

Gemetselde muren van het gebouw

We isoleren alle gemetselde muren.

Ingang

De brievenbussen worden verplaatst zodat je ze van binnenuit kunt legen. Er komt meer glas in de hal, waardoor je kunt zien wat er voor de deur gebeurt. We plaatsen elektronische deuren. Je opent deze met een 'tag', dat is een elektronische sleutel die je van ons krijgt.

Galerij

- We verhogen de galerijen zodat de opstap naar de woning nog maar twee centimeter is. Dit maakt je woning beter toegankelijk. We laten je op tijd weten wanneer we dat gaan doen. Je woning blijft altijd bereikbaar tijdens het werk.
- We plaatsen kozijnen met glazen lamellen. Zo komt er minder regen binnen, maar nog steeds genoeg frisse lucht.

Toegang tot 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.
- De gang naar de bergingen krijgt ook elektronische deuren. Je opent deze met je elektronische sleutel, waarmee je straks ook de toegangsdeur van de nieuwe ingang opent.



Voorbeeld binnengevel



Voorbeeld buitengevel

Contact.

Wie zijn wij

Deze mensen zorgen voor een soepele verbouwing van de Korpersteijnflat:



Arend Vriend
Projectmanager bij
Woonstad Rotterdam



Theo Noordermeer
Projectleider wijken bij
Woonstad Rotterdam



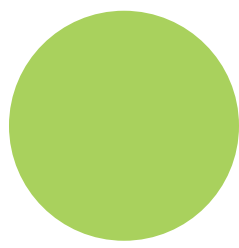
Joop Stobbe
Projectmedewerker
bewonerscoördinatie
bij Woonstad Rotterdam

Zo kun je ons bereiken

Neem contact op via telefoonnummer 010-440 88 00 (op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur) en vraag naar Joop Stobbe. Of mail naar korpersteijn@woonstadrotterdam.nl.


Nieuwsbrieven

Als we nieuws hebben over het werk of de planning dan sturen we je een nieuwsbrief. Die doen we bij iedere bewoner in de brievenbus. Ook stellen we je via de nieuwsbrief voor aan het team van de aannemer.





Meer weten?

 (010) 440 88 00

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

woonstad.
rotterdam

