

mijn huis
VELUWONEN

Fijn wonen!

Informatie-
brochure

Voorstel voor het onderhoud
en verbeteren van uw huis
in de Noorderenk, Eerbeek



Beste bewoner,

In de Noorderenk zijn 219 huizen toe aan onderhoud en verbeteringen. Het gaat hier om de eengezinswoningen in de:

- Bachstraat 1 t/m 7, 4, 6, 12;
- Beethovenstraat 3 t/m 67A, 10 t/m 16;
- Bizetstraat 1 t/m 41, 26 t/m 34;
- Brahmsstraat 1 t/m 9, 2 t/m 24;
- Händelstraat 2 t/m 12, 16, 20 t/m 38, 44 t/m 58, 62, 66, 70, 74, 78, 84 t/m 116;
- Haydnstraat 1 t/m 5, 2 t/m 30;
- Mendelssohnstraat 3 t/m 31, 2 t/m 8, 18 t/m 28;
- Schubertstraat 1 t/m 27, 2, 4, 8, 12 t/m 22;
- Wagnerstraat 13 t/m 47.

We hebben aan alle huurders van de Noorderenk gevraagd wat u van uw huis vindt in onze Woonbelevingsonderzoeken. Ook hebben we de technische staat van de huizen onderzocht, samen met aannemer Veeneman Bouw uit Apeldoorn.

Met een vertegenwoordiging van de bewoners, de projectcommissie, hebben wij de resultaten van deze onderzoeken besproken. En in onderling overleg is ons voorstel uitgewerkt dat in dit plan staat beschreven.

Uit de onderzoeken blijkt dat veel bewoners last hebben van kou, tocht en vocht. U moet 's winters flink stoken om het huis aangenaam warm te krijgen. Ondertussen stijgen de energiekosten. Veluwonen wil graag uw huis daarom meer comfortabel, energiezuinig, gezond en veilig maken, met een goed binnenklimaat.

Na 40 jaar zien de gevels er grauw en vervuild uit. We willen de huizen daarom ook weer een mooie, frisse uitstraling geven. Maar de oorspronkelijke sfeer van deze wijk, van de jaren 70, willen wij bewaren. Want die geeft de wijk haar karakter.

Uw medewerking en uw instemming

Er is dus veel werk te doen en daarbij hebben we ook uw medewerking nodig. Is dat voor u lastig? Dan gaan wij u helpen. Samen kunnen we ervoor zorgen dat u nu en in de toekomst hier fijn kunt wonen. Hoe? Dat leest u in deze brochure. Bezoek ook onze modelwoning aan Beethovenstraat 16. Hier ziet u precies wat er gaat gebeuren in en aan uw huis. Zo krijgt u een goed beeld van het eindresultaat.

Gaat u akkoord met ons voorstel?

Vul dan het bijgaande deelnameformulier in en stuur het ons terug. Als ten minste 70% van de huurders akkoord gaat met dit plan, kunnen wij het werk voor u gaan uitvoeren.

Contact

Heeft u nog vragen of wilt u reageren op dit plan? Bel of email ons gerust. We kunnen ook altijd een afspraak maken voor een huisbezoek. Zie ook pagina 27.



1. Ons voorstel

Om uw huis klaar te maken voor de toekomst willen we graag dit werk doen aan uw huis. Zo ontstaat een aangenaam, comfortabel huis: warmer in de winter en koeler in de zomer.

1. Comfortabel wonen

Voor meer comfort pakken wij vooral de buitenkant van uw huis aan. Uw huis wordt beter geïsoleerd, op het niveau van energielabel A. Denk daarbij aan de isolatie van het dak, de gevels, de begane grond vloer, buitenkozijnen met ramen en voor- en achterdeur.

Dakisolatie brengen wij het liefst aan de buitenkant aan, op het dak, onder de pannen. Zijn één of meer huizen in uw rij verkocht? Dan krijgt u dakisolatie aan de binnenkant van uw dak. Anders sluiten dakpannen tussen huur- en koophuizen niet op elkaar aan. Tenzij de eigenaren ook meedoen. Wij nemen hierover contact met hen op.



Alle **dakramen** vervangen wij door goed geïsoleerde Velux dakramen. Heeft u zelf aangebrachte dakramen of een dakkapel? Dan overleggen wij met u wat te doen.

De aanwezige **muurisolatie** vullen wij aan met nieuw isolatiemateriaal. Het verlies van de huidige witte isolatiekorrels willen we voorkomen en de spouwmuuren moeten straks weer volledig met isolatiemateriaal zijn gevuld. Wij gaan dat ook controleren met warmtebeelden.

De **vloerisolatie** brengen wij aan via de kruipruimte. Uw vloerstoffering (vloerbedekking, laminaat enz.) kan dus blijven liggen. Alleen het luik naar de kruipruimte moet bereikbaar zijn: achter de voordeur of in de (trap)kast. Aan de onderzijde van uw vloer wordt een laag goed hechtend isolatieschuim gespoten.

U krijgt **nieuwe kozijnen, ramen, voordeur en achterdeur**. Allen van kunststof en met extra isolerend glas. In de nieuwe kunststof kozijnen kunt u geen gaten spijkeren of boren. Boven het kozijn komt daarom een houten strook waaraan u eenvoudig uw raamstoffering (gordijnen, luxaflex enz.) kunt bevestigen. Wilt u een vliegenhor in de nieuwe kozijnen? Dat kunnen wij u aanbieden tegen een eenmalige betaling. Lees meer op blz. 24.

Weet u dat u met de inrichting van uw tuin ook meer koelte in huis kunt krijgen? Een groene tuin geeft bovendien ruimte aan leven, vogels en insecten. Veel insecten zijn bedreigd, maar onmisbaar voor al het leven rondom ons.

2. Energie besparen

Met een betere isolatie van uw huis hoeft u minder te stoken. U kunt dan besparen op uw energieverbruik en uw energiekosten. Uw huis krijgt straks het energielabel A. Daarvoor vragen wij u wel een kleine huurverhoging. Maar uw besparing zal snel hoger zijn dan deze extra huur. Lees meer informatie op blz. 24.

Veluwonen biedt u (waar dat mogelijk is) **zonnepanelen** aan. Dat doen wij tegen een gunstige gebruikersvergoeding. Wij treffen nu alvast voorbereidingen op het dak, zodat de zonnepanelen straks makkelijk te leggen zijn. Ons aanbod kunt u verwachten nadat uw huis klaar is en is opgeleverd door Veeneman Bouw.



3. Gezond en veilig

Goede isolatie, samen met goede ventilatie zorgt voor een betere luchtkwaliteit in uw huis. Daardoor heeft u minder kans op vochtplekken, schimmel en een risico op gezondheidsproblemen.

Waar geleefd wordt ademt men frisse lucht in en CO₂ uit. Te weinig frisse lucht en te veel CO₂ kan gezondheidsklachten veroorzaken. Denk aan vermoeidheid en hoofdpijn.

Het **nieuwe ventilatiesysteem** (van het merk Climarad) meet de hoeveelheid CO₂ in uw woonkamer. Is de hoeveelheid CO₂ te hoog? Dan slaat het ventilatiesysteem vanzelf aan. De ventilatie in de badkamer reageert op vochtige lucht en de ventilatie in het toilet reageert zodra u de ruimte binnen gaat. Gesloten keukens krijgen ook ventilatie. Zo houdt u in het hele huis een gezond binnenklimaat.

Zelf goed luchten en ventileren blijft natuurlijk ook belangrijk. Met de **nieuwe ramen en kozijnen** is dit heel gemakkelijk. De nieuwe ramen kunt u opendraaien of kiepen. De slaapkamerramen hebben bovendien ventilatieroosters.

De afgelopen jaren is er al wat **asbest** uit uw huis verwijderd. Bij een aantal huizen moeten we aan de buitenkant op het dak langs de dakrand nog stroken asbest weghalen. Op enkele plekken kan asbest nog aanwezig zijn. Maar deze kan niet

zonder veel overlast voor bewoners worden verwijderd. Dat asbest gaan wij daarom met een bescherm laag coaten. Die coating sluit het asbest af, zodat er geen deeltjes vrij kunnen komen.

De nieuwe ramen en deuren zijn **inbraakwerend**. In de deuren komen inbraakwerende sloten. De voor- en achterdeur en ook de bergingsdeur kunt u straks met dezelfde sleutel open en dicht doen.

Bij de voordeur moet er voldoende licht zijn, daarom krijgt u een **gevellamp**. Inbrekers vinden dat niet fijn en u ziet ook 's avonds wie er voor uw deur staat.

U krijgt op zolder bij de CV-ketel een **koolmonoxide-melder**.

Koolmonoxide is een giftig gas. Het kan ontstaan als bijvoorbeeld het gas van uw CV-ketel niet goed verbrandt. Of als de verbrandingsgassen niet goed naar buiten worden afgevoerd. Koolmonoxide kunt u niet zien of ruiken. Bij inademing krijgt men gezondheidsklachten en langdurig inademen kan dodelijk zijn.

4. Een nieuwe uitstraling

Ook het uiterlijk van uw huis krijgt een opfrisbeurt:

- nieuwe dakpannen;
- herstellen voegwerk van voor- zij- en achtermuren en de buitenberging (waar nodig);
- gevels schoonmaken (waar nodig) met hoge waterdruk of door soft-stralen. De gevoegde schone gevels behandelen we daarna met een waterafstotend (hydrofobeer)middel, zodat ze lang mooi blijven;
- de tuinmuurtjes worden vervangen door een houten schutting;
- nieuwe deuren, ramen en kozijnen met een eigentijdse, rustige kleur. (Zie de tekeningen in hoofdstuk 3.);
- ruiten van voordeuren en de grote badkamerramen krijgen privacy-glas. (Zie de tekeningen in hoofdstuk 2.);
- we voegen nieuwe elementen toe aan de voorgevels:
 - een gevelpaneel in een kleur die past bij de gevelstenen van uw huis;
 - een luifel boven de voordeur aan één zijde ondersteund door twee staanders;
 - een nieuwe deurbel en huisnummerplaatje.

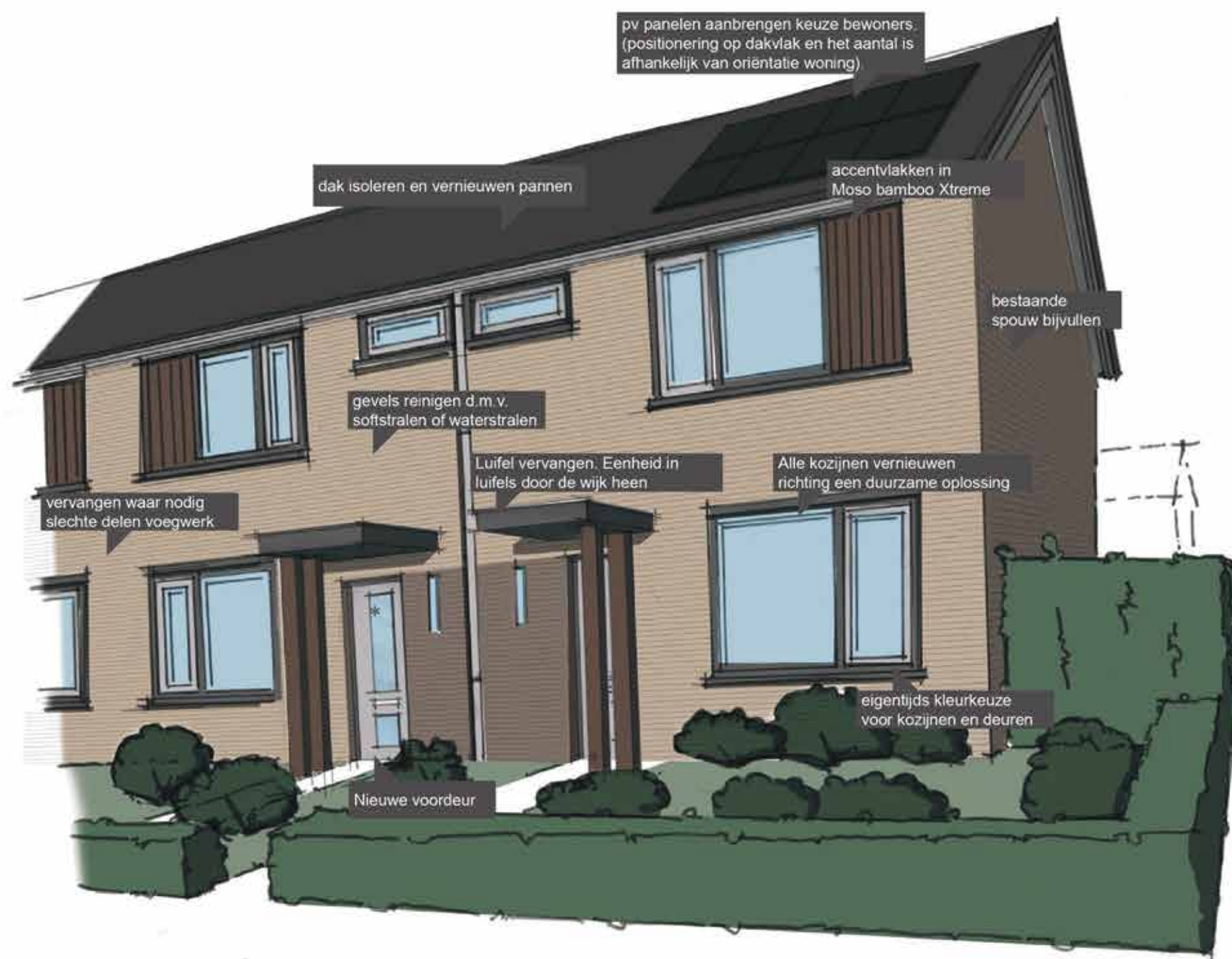
2. Van oud naar nieuw



bestaande situatie

Beethovenstraat 13-19
 Brahmsstraat 1-9 en 2-24
 Bizetstraat 1-41 en 26-34
 Beethovenstraat 3-11 en 10-16
 Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1224



* Privacyglas (beide glasvlakken van de voordeur)



(lichte steen) bestaande situatie

Beethovenstraat 21-57
Händelstraat 2-96
Mendelssohnstraat 1-31
Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1226



* Privacyglas (beide glasvlakken van de voordeur)



(rode baksteen) bestaande situatie

Beethovenstraat 21-57
Händelstraat 2-96
Mendelssohnstraat 1-31
Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1226



bestaande situatie

Haydnstraat 1-5
 Händelstraat 98-116
 Mendelssohnstraat 2-8 en 18-28
 Schubertstraat 1-27 en 2-22
 Beethovenstraat 59-67a
 Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1227



bestaande situatie

Haydnstraat 2-30
Wagnerstraat 13-47
Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1228



* Privacyglas (beide glasvlakken van de voordeur)



bestaande situatie

Bachstraat 1-14
Zie ook overzichtskaart op blz. 22 en 23.

Complex 1232

3. Uw huis krijgt deze kleuren en materialen

Huizen met gele gevelsteen



Bestaande accenten in
metselwerk bruin



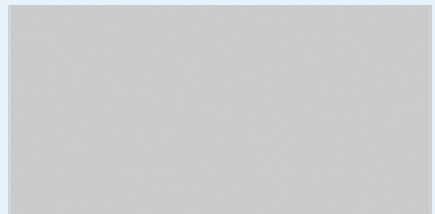
Gevelbekleding en
staanders luifel Moso
Bamboo X-treme (naturel)



PV panelen all-black



Bestaand metselwerk geel



Draaiende delen,
boeidelen en de
overstekken
lichtgrijs (RAL 7035)



Dakbedekking antraciet



Kunststof kozijnen, luifel,
smetplanken
donkergrijs (RAL 7015)

Huizen met rode gevelsteen



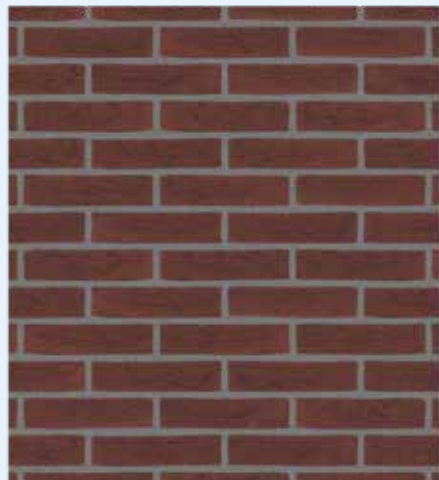
Bestaande accenten in
metselwerk geel



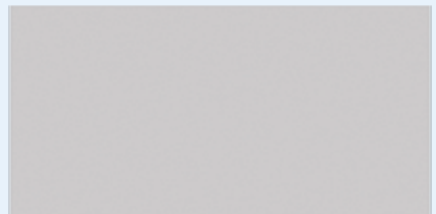
Gevelbekleding en
staanders luifel Moso
Bamboo X-treme (naturel)



PV panelen all-black



Bestaand metselwerk rood



Draaiende delen,
boeidelen en de
overstekken
lichtgrijs (RAL 7035)



Dakbedekking antraciet



Kunststof kozijnen,
luifel, smetplanken en
paneelvulling
donkergrijs (RAL 7015)

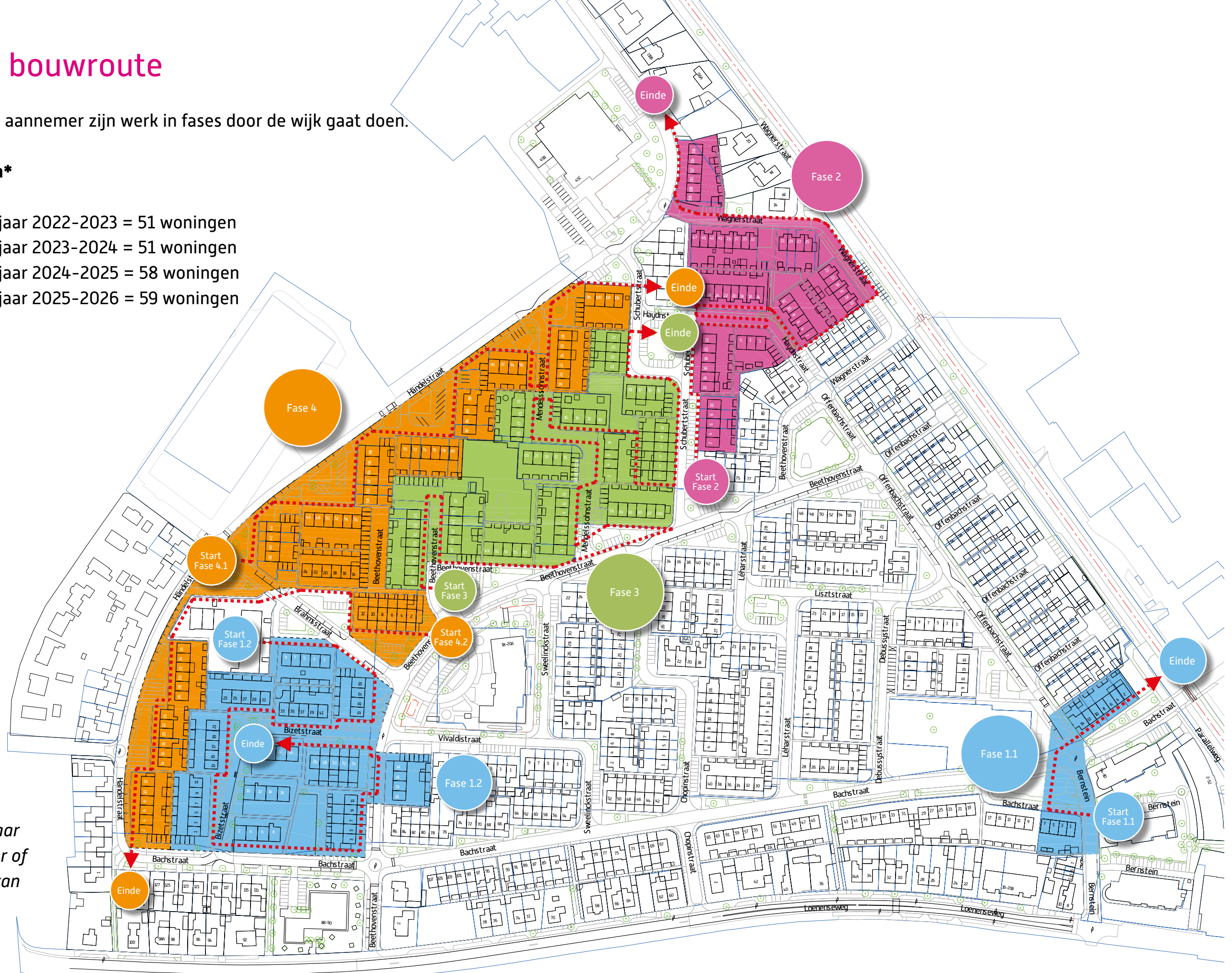
4. Planning en bouwroute

Hier ziet u precies hoe de aannemer zijn werk in fases door de wijk gaat doen.

Fasering werkzaamheden*

- Fase 1  → Uitvoeringsjaar 2022-2023 = 51 woningen
- Fase 2  → Uitvoeringsjaar 2023-2024 = 51 woningen
- Fase 3  → Uitvoeringsjaar 2024-2025 = 58 woningen
- Fase 4  → Uitvoeringsjaar 2025-2026 = 59 woningen

* We doen ons best deze planning uit te voeren. Maar door bijvoorbeeld het weer of andere omstandigheden kan de planning veranderen.



5. Kosten

Huurverhoging

Uw huis heeft na de opknapbeurt energielabel A. U krijgt daarvoor een huurverhoging van € 9,00 per maand vanaf het moment dat uw huis is opgeleverd [prijspeil 2022, deze prijs verandert elk jaar per 1 juli]. Deze prijs is onderdeel van uw netto huurprijs en gaat mee in de jaarlijkse huurverhoging.

Krijgt u nu huurtoeslag? Dan ontvangt u straks waarschijnlijk meer huurtoeslag. U kunt zelf een proefberekening doen op www.toeslagen.nl. Het nieuwe energielabel telt mee in de puntenwaardering van het huis.

Voor onderhoud aan uw huis betaalt u nooit een huurverhoging. Alleen als we kwaliteit toevoegen aan uw huis (zoals een beter energielabel) dan vragen we een huurverhoging. U krijgt een hoger energielabel, en daarom een huurverhoging. Maar... met een beter energielabel kunt u besparen op uw energierekening.

Extra opties

Wilt u vliegenhorren in de raamkozijnen? Dat kan... dan betaalt u daarvoor een eenmalige kostprijs. U krijgt hier later informatie over.



6. Uw medewerking

Wij kunnen dit werk niet uitvoeren zonder uw medewerking. Wilt u daarom ruimte vrijmaken in en rond uw huis? Daarmee geeft u bewegingsruimte aan de werklieden en voorkomt u dat uw eigendommen beschadigd raken.

Helpt u mee?

1. Ruimte op zolder

Voor de dakisolatie en het vervangen van het dakraam, is het nodig dat u ruimte maakt op zolder. De aannemer bespreekt vooraf met u wat in uw huis noodzakelijk is.

2. Ruimte in de tuin

In uw tuin moet er voldoende ruimte zijn voor het plaatsen van de steigers. Wilt u daarom spullen (bijvoorbeeld tuinmeubels en plantenbakken) minimaal 2 meter van de buitenmuur zetten. Ook bomen, struiken en planten moeten weg van de buitenmuur of moeten worden gesnoeid. We helpen u daar graag bij, de aannemer bespreekt vooraf met u wie wat doet.

3. Buitenmuren vrij maken

Haalt u alstublieft alle voorwerpen (die u zelf heeft opgehangen) van de buitenmuur af. Bijvoorbeeld: zonwering, rolluiken, gevellampen, schotelantennes etc. Heeft u een aanbouw of overkapping aan de buitenmuur van uw huis? De aannemer bespreekt met u ter plaatse wat hiermee te doen.

4. Ruimte langs kozijnen in huis

Voor het vervangen van de kozijnen vragen wij u alle raamstoffering (gordijnen, luxaflex enz.) weg te halen. Zorg er alstublieft voor dat uw vensterbanken leeg zijn. En houd een strook van 1,5 meter langs de ramen vrij.

We kunnen niet aan het werk in uw huis zonder u hinder en overlast te bezorgen. Wij vragen hiervoor om uw begrip.

Hoe lang het werk per huis duurt is moeilijk in te schatten. Dat hangt van veel factoren af. Houd rekening met een periode van zo'n 6 weken. Dit betekent trouwens niet dat u 6 weken overlast heeft!

7. We doen het samen

Wij beseffen dat al dit werk gevolgen heeft voor u als bewoner. Waar dat nodig is, kunt u rekenen op onze ondersteuning. Samen, in goed onderling overleg, komen we er altijd uit!

U krijgt een strippenkaart!

Kunt u de voorbereidingen (zoals het weghalen van uw buitenzonwering) niet zelf doen? Gebruik dan uw persoonlijke strippenkaart, ter waarde van € 300,-. Met de strippen 'koopt' u hulp van aannemer Veeneman Bouw. Van het verschuiven van meubels tot het demonteren van buitenzonwering. De aannemer kan u helpen. U bespreekt dit met de bewonersbegeleider van Veeneman Bouw.

Bewonersbegeleiding

De bewonersconsulent van aannemer Veeneman Bouw bespreekt ruim van tevoren met u wat u precies moet doen. Hij vertelt u ook alles over de planning van het werk. Heeft u praktische problemen? Dan kunt u altijd bij hem terecht. Hij blijft in nauw contact met u, ook tijdens de uitvoering van het werk.

Thuis zijn en huisdieren?

U hoeft niet altijd thuis te blijven voor het werk. U krijgt een planning, zodat u weet wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden. Kunt u niet thuis zijn op de dagen dat dit toch gewenst is? Dan kunt u misschien een afspraak maken met uw burens. Of geef de sleutel gerust af aan de aannemer.

Heeft u huisdieren? Bespreek ook dit met de aannemer. We willen voorkomen dat uw dieren gestrest of zoekraken.

U krijgt een tegemoetkoming in uw kosten

Als gevolg van het werk kan het zijn dat uw raamstoffering niet meer past. Of uw behang- of schilderwerk rond de kozijnen raakt beschadigd en moet bijgewerkt worden. Wij doen ons best om dat te voorkomen, maar dit kan toch gebeuren. Wij verstrekken u daarom een tegemoetkoming in uw kosten van standaard € 300,-.

Wijkhuiskamer bij overlast

Het werk zal uw rust in uw huis verstoren. U gaat last krijgen van geluidshinder, stof en soms kou. En u mist enige tijd privacy in uw eigen huis. Wilt u ontsnappen aan de onrust? Gebruik dan onze wijkhuiskamer of de uitrustwoning aan de Beethovenstraat 59. U kunt daar eventueel ook (thuis)werken of slapen als u nachtdiensten heeft. Bespreek dit dan alstublieft met de bewonersbegeleider.

8. Contact?

Heeft u vragen of wilt u overleggen?

Neem dan contact op met:

Nicole van Tongeren

Sociaal projectleider, Veluwonen

T 06 – 57 50 88 26

E nicole.vantongeren@veluwonen.nl



John Burghout

Bewonersconsulent, aannemer
Veeneman Bouw

T 06 – 46 37 23 44

E j.burghout@veenemanbouw.nl



Adrie Schreuder

Projectleider, Veluwonen

T (0313) 65 90 23



mijn huis
VELUWONEN

Uitgave: mei 2022 • oplage: 350 ex. • vormgeving: vormvisie, apeldoorn

Stuijvenburchstraat 20 • 6961 DR Eerbeek
T (0313) 65 90 23
E welkom@veluwonen.nl