



Projectplan Van Deyssel Noord

Du Perronstraat 1 t/m 7
(even en oneven nummers)



Inhoud

1	Aanleiding voor de aanpak	4
2	Werkzaamheden in uw woning	5
3	Werkzaamheden buiten uw woning	6
4	Uitvoering	7
5	Voorzieningen en vergoedingen	8
6	Uw huurprijs	9
7	De openbare ruimte tijdens de werkzaamheden	10
8	Contact en meer informatie	11

Bijlage

Over deze brochure



Woningstichting Rochdale gaat groot onderhoud uitvoeren in uw woning. De uitvoerende partij die in opdracht van Rochdale de werkzaamheden gaat uitvoeren is Heijmans. In deze brochure leest u wat we gaan doen? Wanneer en hoe. Heeft u na het lezen nog vragen, laat het ons weten.

De afspraken in dit plan hebben we samen met de projectcommissie gemaakt. Deze afspraken gaan over allerlei zaken zoals de werkzaamheden, voorzieningen en vergoedingen.



1 Aanleiding voor de aanpak

4

Rochdale heeft het bezit in de van Deyssebuurt in 2012 overgenomen van Far West. In de buurt wordt al lang gesproken over de aanpak van de woningen. Met de crisis en het opheffen van Far West is dit allemaal vertraagd. Voornaamste klachten van bewoners zijn; isolatieproblemen (vocht, tocht, kou, schimmel en gehorig), onhandige indeling, verouderde keukens en badkamers, verstoppingen en ongedierte.



2 Werkzaamheden in uw woning

5

In dit hoofdstuk leest u welke werkzaamheden we uitvoeren in uw woning.

Informatie over de overlast, exacte duur van de werkzaamheden en de voorbereidingen die u moet treffen leest u in de startbrief. U ontvangt deze voordat de werkzaamheden starten.

Wat gaan wij doen?

Alle woningen zijn verschillend, daarom beoordelen we per woning welke werkzaamheden nodig zijn. Tijdens de technische opname die voor de werkzaamheden plaatsvindt, bespreken we met u de uiteindelijke aanpak. Het doel is het aanpakken van de gebreken van de woning en het verhelpen van de klachten van de bewoners. Hieronder een overzicht van de maatregelen.

Aanpassing indeling

Op verzoek van de projectcommissie geven wij u de mogelijkheid om het toilet te verplaatsen naar de berging. Door deze verplaatsing krijgt u een open keuken waardoor de woon/leefruimte wordt vergroot. Voor deze aanpassing verhogen we de huur met € 50,00 per maand. Hierover meer informatie tijdens het huisbezoek.

Het Riool	Het riool gaan we ontstoppen en doorspuiten. We lossen hiermee, bij normaal gebruik, de verstoppingen en stankoverlast op.
Plafond	Zachtboard, tempex en houten plafonds vervangen we door een gipsplaten plafond.
Keuken, badkamer en toilet	<ul style="list-style-type: none">• Verouderd tegelwerk vervangen we• Sanitair wordt indien nodig ook vervangen• Keukenblok wordt vervangen indien nodig.
Brandveiligheid	Alle woningen krijgen 2 rookmelders.
Ventilatie in de badkamer, keuken en toilet	Alle woningen krijgen een mechanisch ventilatie systeem. Door deze maatregel helpen we schimmelvorming te voorkomen.
Verwarming en warm water	U krijgt een nieuwe HR Combiketel.
De elektrische/gas installatie	De installaties keuren we en herstellen die waar nodig.

3 Werkzaamheden buiten uw woning

We gaan in uw woning aan de slag, maar ook buiten uw woning. In dit hoofdstuk leest u wat we buiten uw woning gaan doen.

Metsel- en voegwerk	Herstellen van metsel- en voegwerk. Hierdoor komt er minder vocht in uw woning.
Kozijnen	De kozijnen maken we schoon en voorzien we van een waxlaag. Indien nodig gaan we onderdelen (hang- en sluitwerk, scharnieren etc.) herstellen
Dakgoten	Schoonmaken, repareren en indien nodig vervangen van de dakgoten. Hierdoor heeft u minder kans op lekkages.
Hemelwaterafvoer	Hemelwaterafvoer herstellen en ontstoppen waar nodig. Hierdoor heeft u minder kans op lekkages
Schoorsteen	Loodlokketen schoorsteen (afsluiting van het metselwerk) herstellen en aankloppen. Hierdoor komt er geen water meer binnen langs de schoorsteen
Dakraam	Vervangen van het bestaande stalen dakraam door een kunststof dakraam. Hiermee voorkomen we lekkages.
Voordeur	De houten voordeur van de woning wordt geschilderd en voorzien van een inbraakstrip.
Entree woning	Coating bij de (stoep) entree wordt opnieuw aangebracht.
Schilderwerk gevel	Reinigen en opnieuw schilderen van de gevel. De uitstraling van de woning verbetert door deze maatregel.

4 Uitvoering

Tijdens het huisbezoek ontvangt u een startbrief met informatie over wanneer uw woning aan de beurt is of de werkzaamheden aan uw woning starten, de dagplanning, de overlast, de nodige voorbereidingen en andere informatie die voor u van belang is.

Huisbezoek

De uitvoerder van de aannemer en een medewerker van Rochdale komen bij u langs. Tijdens dit bezoek krijgt u uitleg over de werkzaamheden in uw woning. De datum en de tijd van het huisbezoek staat op de brief die u bij deze brochure heeft ontvangen.

Hinder tijdens werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden ervaart u hinder. Denk aan geluidshinder, last van stof, vakmannen in uw woning, spullen die verplaatst en ingepakt moeten worden, etc.

Duur werkzaamheden

Afhankelijk van de werkzaamheden in uw woning, zijn we maximaal 10 werkdagen aan het werk. De werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning nemen maximaal 15 werkdagen in beslag.

Voorlopige planning

week 8 (19 t/m 23 februari)

we komen bij u langs voor een huisbezoek.

week 10 t/m week 16 (5 feb t/m 20 april)

uitvoering van de werkzaamheden in het blok.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf voorzieningen (veranderingen) aangebracht in uw woning, bijvoorbeeld een keuken, schotel of douchecabine? Dan moet u deze misschien tijdelijk verwijderen voordat uw woning wordt aangepakt. Wij bespreken dit met u tijdens het huisbezoek.

Er zijn twee mogelijkheden:

- U heeft destijds schriftelijk toestemming gekregen voor het aanbrengen van de voorziening van Rochdale. Dan is Rochdale verantwoordelijk voor het behoud van de voorziening. Indien nodig verwijderen wij de voorziening vóórdat de werkzaamheden starten. Na afloop plaatsten wij uw voorziening weer terug.
- U kunt geen schriftelijke toestemming door Rochdale laten zien voor het aanbrengen van de voorziening. Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en, als dat mogelijk is, het terugplaatsen ervan.

5 Voorzieningen en vergoedingen

8

Het uitvoeren van de werkzaamheden in en rondom uw woning gaat samen met overlast. We begrijpen dat het niet prettig voor u is en doen onze uiterste best om de overlast voor u te beperken. Omdat we het niet kunnen voorkomen treffen we een aantal maatregelen.

Doucheruimte (Du Perronstraat 4)

Als we uw badkamer (deels) vervangen, kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw badkamer. Wel kunt u gebruik maken van de doucheruimte in de woning aan de Du Perronstraat 4. De bewonersbegeleider maakt hierover afspraken met u.

Rustwoning

Rochdale richt een woning in waar u overdag tijdens de werkzaamheden naartoe kunt gaan als u behoefte heeft aan rust. Deze ruimte is voor alle bewoners gelijktijdig beschikbaar.

Extra hulp en voorzieningen

Heeft u hulp nodig bij het inpakken, afdekken en verschuiven van spullen? Meld dit dan aan de bewonersbegeleider. Samen met u wordt gekeken naar een geschikte oplossing.

Vergoeding

De huurder heeft recht op een vergoeding ter compensatie van het ongemak en eventuele herinrichtingskosten als gevolg van de werkzaamheden. De financiële tegemoetkoming is € 576,00 (prijspeil 2018) voor verbeteringen in een woning met een duur tot twee kalenderweken. We verwachten dat de werkzaamheden in de woning niet langer dan twee kalenderweken duren. Na de oplevering van uw woning maken we de vergoeding naar u over.

Duren de werkzaamheden langer dan twee kalenderweken? Dan is de vergoeding per kalenderdag € 50,00 boven op de € 576,00 met een maximum van € 1.729,00 (prijspeil 2018).



6 Uw huurprijs

9

Achterstallig onderhoud

Aan uw woning is lange tijd geen onderhoud uitgevoerd. Dit pakken we nu aan. Voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden betaalt u geen huurverhoging

U betaalt voor de basisaanpak geen huurverhoging

Huurverhoging als u kiest voor het wijzigen van de indeling

Voor verbeteringen aan uw woning betaalt u wel een huurverhoging. Als u kiest voor een wijziging van de woningindeling op de begane grond, betaalt u hiervoor een huurverhoging van € 50,00 per maand.

Wijziging servicekosten

De servicekosten voor onderhoud en schoonmaak van de mechanische ventilatie zijn € 1.37 per maand.



7 De openbare ruimte tijdens de werkzaamheden

10

In verband met de werkzaamheden is er mogelijk overlast in de openbare ruimte. Hieronder leest u wat u kunt verwachten.

Parkeervakken

Tijdens de werkzaamheden zijn er minder parkeervakken beschikbaar voor bewoners. De aannemer heeft deze vakken nodig voor het plaatsen van containers etc.

Bereikbaarheid

Tijdens de werkzaamheden zijn de stoepen en toegangswegen over het algemeen toegankelijk. Het kan voorkomen dat de stoep tijdelijk gebruikt wordt voor het aan en afvoeren van materiaal.

8 Contact en meer informatie

11

Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider. Zij bezoekt alle huurders met een vast contract. Tijdens dit huisbezoek kunt u al uw vragen over de werkzaamheden, voorzieningen etc. stellen. Ook is zij voor uw vragen telefonisch en per mail bereikbaar.

Uw bewonersbegeleider is Emmy Pemmelaar. Zij is bereikbaar van dinsdag tot en met vrijdag op telefoonnummer 06 21 25 80 13 of per mail epemmelaar@rochdale.nl

Inloopspreekuur werkzaamheden Van Deyssel Noord

Elke dinsdagmiddag (vanaf 27 februari) is er een inloopspreekuur aan de Du Peronstraat 4. Tussen 13:00 tot 14:30 uur kunt u hier terecht met al uw vragen over de werkzaamheden.

Projectopzichter

Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de projectopzichter Rik Boskamp. Hij is op werkdagen telefonisch bereikbaar op 06 53 69 29 27 en per mail rboskamp@rochdale.nl.

Noodnummer 24 uur per dag bereikbaar

Wilt u ons buiten kantooruren bereiken? Bel dan Rochdale via 020 215 00 00. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).



Woningstichting Rochdale
Bos en Lommerplein 303
1055 RW Amsterdam

Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00
E-mail info@rochdale.nl

rochdale.nl

februari 2018

