

# VAN DEYSSELBUURT



DE PLANNEN  
VOOR UW BUURT



## PROJECTPLAN VAN DEYSSEL NOORD

**96 WONINGEN:**

**VAN MOERKERKENSTRAAT 24 T/M 46 EVEN HUISNUMMERS**

**MARTINUS NIJHOFFSTRAAT 1 T/M 23 ONEVEN HUISNUMMERS**

## Inhoud

1	Aanleiding voor de aanpak	4
2	Werkzaamheden in uw woning	5
3	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:** brief met datum en tijd van uw huisbezoek

**Deze brochure gaat over 96 woningen  
op de volgende adressen:**

- **Van Moerkerkenstraat 24 t/m 46 (even)**
- **Martinus Nijhoffstraat 1 t/m 23 (oneven)**





# OVER DEZE BROCHURE

3



**Woningstichting Rochdale gaat groot onderhoud uitvoeren in uw woning. De aannemer die de werkzaamheden voor ons gaat uitvoeren is Heijmans. In deze brochure leest u wat we gaan doen, wanneer en hoe. Heeft u na het lezen nog vragen? Neem dan contact met ons op. De contactgegevens staan achterin deze brochure.**

De afspraken in dit plan hebben we samen met de projectcommissie gemaakt. Deze afspraken gaan over allerlei zaken zoals de werkzaamheden, voorzieningen en vergoedingen. De projectcommissie is tijdens het overleg met Rochdale ondersteund door stichting !Woon. Contactgegevens staan achterin deze brochure.

# 1 AANLEIDING VOOR DE AANPAK

4

Rochdale heeft het bezit in de Van Deyssebuurt in 2012 overgenomen van Far West. In de Van Deyssebuurt wordt al lang gesproken over de aanpak van de woningen. We gaan nu eindelijk beginnen.

De woningen van blok D (geel) zijn onderdeel van de eerste fase van het project. Rochdale heeft de technische staat van uw complex onderzocht. Uit dit onderzoek is geble-

ken dat de basis van uw complex goed is. Het casco en de funderingen zijn gemaakt van gewapend beton (beton met ijzer) en uit het onderzoek is gebleken dat hier geen gebreken in zitten.

Wel zijn er onderdelen die toe zijn aan onderhoud en/of vervanging. Ook ervaart u klachten. Voornaamste klachten zijn; isolatieproblemen (vocht, tocht, kou, schimmel en gehorig), gedateerde keuken, badkamer en toilet, lekkages, verstoppingen en ongedierte. Vandaar ook dat Rochdale uw complex gaat aanpakken.





## 2 WERKZAAMHEDEN

5

Onderstaand een overzicht van de maatregelen die we uitvoeren in en buiten uw woning.

### Wat gaan wij doen?

Voordat we starten met de werkzaamheden komen we bij u langs voor een technische opname. Tijdens de opname maken we (aanvullende) afspraken met u over de werkzaamheden.

### Startbrief

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

<b>Ventilatie (stank, vocht en schimmelvorming)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbeteren/vervangen van de bestaande mechanische ventilatie of plaatsen van een mechanische ventilatie daar waar deze ontbreekt.</li><li>• Schimmelplekken aanpakken</li></ul>
<b>Riool (stank en verstoppingen)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oude ijzeren riool vervangen door nieuw riool van kunststof (PVC)</li></ul>
<b>Tochtklachten oplossen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ramen en deuren nakijken en afstellen en tochtstrippen vervangen</li></ul>
<b>Kou, tocht woningen begane grond</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vloeren van de woningen op de begane grond isoleren</li><li>• Plafonds bergingen isoleren</li></ul>
<b>Lekkages</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maatregel hangt af van de bron van de lekkage. Een maatregel is bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking.</li></ul>
<b>Badkamer keuken en toilet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per woning de badkamer, keuken en toilet beoordelen. Waar nodig onderdelen vervangen en/of herstellen. Denk aan tegelwerk, keukenkastje(s), sanitair etc.</li></ul>

## 2 WERKZAAMHEDEN (VERVOLG)

6

<b>Kwaliteit van de binnendeuren en hang en sluitwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Binnendeuren in slechte staat herstellen of vervangen.</li><li>• Hang en sluitwerk nakijken en herstellen</li></ul>
<b>Verbeteren brandveiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanbrengen van brandmanchetten</li><li>• Plaatsen twee rookmelders in de woning</li></ul>
<b>Installaties gas, water en elektra</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Installaties nakijken en opnieuw keuren</li></ul>
<b>Inbraakgevoeligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plaatsen van een secustrip op de voordeur</li></ul>
<b>Balkon (afvoer en duivenoverlast)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De balkons voorzien van een afvoer</li><li>• Duivennetten plaatsen ter voorkoming van overlast</li></ul>
<b>Uitstraling algemene ruimte en buitenkant complex</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Buitengevels schilderen; gevelramen deuren en kozijnen worden opnieuw geschilderd.</li><li>• Kopgevels (zijgevels) voorzien we van steenstrips.</li><li>• Opknappen entrees en trappenhuizen</li><li>• Verbeteren ventilatie in de trappenhuizen</li></ul>

HET WERK VERSCHILT  
PER WONING





## 3 UITVOERING

Hieronder leest u over individuele afspraken, dagplanning, hinder en de duur van de werkzaamheden

### Technische opname

De projectopzichter en de bewonersbegeleider komen bij u langs voor een technische opname. Per woning kan de aanpak op details verschillen. Tijdens de technische opname bekijken we wat er nodig is in uw woning. Ook krijgt u uitleg over de werkzaamheden.

### Startbrief en dagplanning

Vier weken voordat uw woning aan de beurt is ontvangt u een startbrief. Bij deze brief zit ook een dagplanning. In deze planning staat precies welke werkzaamheden op welke dag worden uitgevoerd, maar ook wat dat voor u betekent. Denk aan de overlast en de nodige voorbereidingen die u moet treffen.

### Duur werkzaamheden

#### Werkzaamheden in uw woning

Afhankelijk van de werkzaamheden in uw woning, zijn we maximaal 10 werkdagen aan het werk.

#### Werkzaamheden buiten uw complex

De werkzaamheden aan de buitenkant van uw complex duren langer. We verwachten dat we aan de buitenkant per gebouw 2 maanden

### Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf 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 van Rochdale schriftelijk toestemming gekregen voor het aanbrengen van de voorziening/verandering. Rochdale zorgt voor het eventueel verwijderen en terugplaatsen van de voorziening/verandering.
- U heeft geen schriftelijke toestemming van Rochdale voor het aanbrengen van de voorziening/verandering. U zorgt, indien nodig, zelf voor het verwijderen en eventueel terugplaatsen van de voorziening/verandering.

bezig zijn. Dat betekent dat uw gebouw gedurende deze periode in de steigers staat. Wat kunt u verwachten:

- In sommige gevallen spannen we doeken op de steigers en heeft u dus minder zonlicht
- Ramen en balkondeuren kunnen in verband met de steigers en inbraakgevoeligheid niet altijd open
- Geluidsoverlast
- Stof

# 3 UITVOERING (VERVOLG)

8

## Voorlopige planning

### Voor de zomer (mei, juni)

#### **15 mei: Informatiebijeenkomst over de aanpak van de woningen.**

Datum informatiebijeenkomst 15 mei! Voor meer info zie de brief bij de brochure. Tijdens de bijeenkomst kunt u vragen stellen over de werkzaamheden aan uw woning.

#### **Huisbezoek, technische opname**

We komen bij u langs om het plan toe te lichten en voor een opname van uw woning.

### Zomervakantie/bouwwak (juli, augustus)

Vakantieperiode (bouwwak)

### Na de zomer (september)

Start uitvoering werkzaamheden eerste woningen. U hoort uiterlijk 4 weken van te voren wanneer uw woning aan de beurt is.



**INFORMATIEBIJeenkomst 15 MEI!  
ZIE DE BRIEF BIJ DEZE BROCHURE**

#### **Let op! Hinder tijdens de 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. U zit een tijdje tegen steigers en gaas aan te kijken en kunt een tijd beperkter gebruik maken van uw balkon.

**IN DE DAGPLANNING DIE U VOOR  
DE WERKZAAMHEDEN ONTVANGT  
STAAT MEER INFORMATIE OVER DE  
WERKZAAMHEDEN EN OVERLAST.**





# 4 VOORZIENINGEN EN VERGOEDINGEN

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

## Doucheruimte

Onderdeel van de aanpak is het vervangen van de riolering. Uw keuken, badkamer en toilet kunt u hierdoor twee dagen tussen 7.30 uur en 16.00 uur niet gebruiken. Na 16.00 uur werkt de riolering gewoon. Indien nodig kunt u gebruik maken van een doucheruimte. De bewonersbegeleider maakt hierover afspraken met u.

## Rustwoning

Rochdale richt een woning in waar u overdag tijdens de werkzaamheden naar toe kunt gaan. U slaapt gewoon in uw eigen woning. De rustwoning is voor alle bewoners gelijktijdig beschikbaar. U kunt een sleutel afhalen bij uw bewonersbegeleider.

## Extra hulp en voorzieningen

Heeft u hulp nodig bij het inpakken, afdekken en verschuiven van spullen? Meld dit dan aan

de bewonersbegeleider. Extra opslag nodig voor uw spullen? Samen met u kijken we naar een geschikte oplossing.

## Vergoeding

U 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.

Duren de werkzaamheden langer dan twee kalenderweken? Dan is de vergoeding per kalenderdag € 50,00 bovenop de € 576,00 met een maximum van € 1.729,00 (prijspeil 2018). Na de oplevering van uw woning stellen we uw vergoeding vast en maken we die naar u over.

**ROCHDALE RICHT EEN WONING  
IN WAAR U OVERDAG TIJDENS  
DE WERKZAAMHEDEN NAAR TOE  
KUNT GAAN ALS U BEHOEFTE  
HEEFT AAN RUST.**



# 5 UW HUURPRIJS

10

## Onderhoudswerkzaamheden

Aan uw woning is lange tijd geen onderhoud uitgevoerd. De werkzaamheden aan uw woning zijn dan ook vooral onderhoudswerkzaamheden. Hiervoor betaalt u geen huurverhoging.

## Wijziging servicekosten mechanische ventilatie

In uw woning installeren wij in overleg met u een mechanische ventilatie. Voor het onderhoud en schoonmaken van dit systeem betaalt u € 1,37 per maand.

**VOOR HET UITVOEREN VAN  
ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN  
BETAALT U GEEN HUURVERHOOGING.**





# 6 DE OPENBARE RUIMTE TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN

11

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 mogelijk minder parkeervakken beschikbaar voor bewoners. De aannemer heeft deze vakken nodig voor het plaatsen van containers etc.

## Grofvuil

De ophaaldag voor grofvuil is voor u op de donderdag. Belangrijk voor u om te weten:

- Zet grofvuil de avond vóór de ophaaldag vanaf 21.00 uur buiten.
- Op de ophaaldag moet het grofvuil om uiterlijk 7.30 uur buiten staan.
- Zet uw grofvuil op de vaste plekken voor grofvuil neer (herkenbaar aan de speciale stoeptegels).
- Geen vaste plek aanwezig? Zet het grofvuil dan op een plek waar de vuilniswagen er goed bij kan.
- Plaats geen grofvuil op of rondom de ondergrondse containers.

## 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.

DE BUURT BLIJFT  
BEREIKBAAR





# 7 CONTACT EN MEER INFORMATIE

12

## Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleiders. Zij zijn voor uw vragen telefonisch en per email bereikbaar.

Uw bewonersbegeleiders zijn Emmy Pemmelaar en Silvia Prijden. Emmy is bereikbaar op telefoonnummer **06 21 25 80 13** en per email [epemmelaar@rochdale.nl](mailto:epemmelaar@rochdale.nl). Silvia is bereikbaar op telefoonnummer **06 81 29 24 58** of per email [sprijden@rochdale.nl](mailto:sprijden@rochdale.nl).

## Inloopspreekuur werkzaamheden Van Deyssel Noord

Elke dinsdagmiddag is er een inloopspreekuur aan de Du Perronstraat 4. Van 13.00 uur tot 14.30 uur kunt u hier met al uw vragen over de werkzaamheden terecht.

## Projectopzichter

Heeft u technische vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u het beste contact opnemen met de projectopzichter Pieter van Ameijden. Hij is op werkdagen bereikbaar op telefoonnummer **06 21 25 81 06** en per email [pvanameijden@rochdale.nl](mailto:pvanameijden@rochdale.nl).

## Noodnummer 24 uur per dag

Heeft u een dringende vraag of een dringend probleem en 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).


## Stichting !Woon


Stichting !Woon heeft de projectcommissie ondersteund tijdens het overleg met Rochdale over de aanpak van uw woning. Heeft u hier vragen over? Neem dan contact op met Gerrit de Schiffart. U kunt Gerrit mailen op [g.deschiffart@wooninfo.nl](mailto:g.deschiffart@wooninfo.nl)

## Algemene informatie

[www.rochdale.nl/vandeyssel](http://www.rochdale.nl/vandeyssel)



 06 4080 8009

 @rochdale\_nl

 facebook.com/

woningstichtingrochdale

[rochdale.nl](http://rochdale.nl) | [info@rochdale.nl](mailto:info@rochdale.nl) | 020 215 00 00