

Klaar
voor
morgen

Aan de slag

Stokebrand
108 appartementen

Informatiemagazine
Juli 2022



**Wat gaan we doen
in uw woning?**

Pagina 4

**Wat levert het op?
En wat gaat het
kosten?**

Pagina 10

Voorwoord

Woonbedrijf ieder1 gaat veel van haar woningen vernieuwen en energiezuinig maken. Ook uw woning willen wij gaan verbeteren. Woonbedrijf ieder1 is voornemens om deze werkzaamheden met aannemer Van Wijnen uit te gaan voeren.

In dit informatiemagazine leest u over de geplande werkzaamheden en wat dit voor u betekent. De werkzaamheden aan uw woning zijn nodig om de komende jaren prettig en comfortabel te kunnen blijven wonen. We gaan de isolatiewaarden verbeteren zodat deze aan de eisen van de toekomst voldoen. Dat betekent dat uw huis in de winter gemakkelijk opwarmt en warm blijft en in de zomer relatief koel blijft. Een huis met goede en constante ventilatie, waarin geen vocht problemen meer zijn. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor uw portemonnee. Hierdoor bestaat de kans dat u gaat besparen op uw energierekening. Uw woning gaat na deze verbetering naar minimaal energielabel A.

Veel plezier bij het lezen van dit informatiemagazine.

Het projectteam van woonbedrijf ieder1 en Van Wijnen.

Van links naar rechts bovenste rij: Kees, Daniël, Edith, Anouk, Sander, Marthijn.
Van links naar rechts onder: Arjan, Jeroen.



Scan!

voor ervaringen van bewoners uit eerdere projecten.



Klankbordgroep

Een aantal bewoners uit de wijk heeft zich opgegeven voor de klankbordgroep. Inmiddels hebben de eerste overleggen plaatsgevonden.

De klankbordgroep heeft als rol om mee te denken, te luisteren naar de plannen en is kritisch waar nodig.

Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden zit de klankbordgroep regelmatig met woonbedrijf ieder1 en Van Wijnen om tafel.

Doet u mee?

Om uw woning klaar te maken voor de tijd van morgen is woonbedrijf ieder1 verplicht om minimaal 70% van de bewoners te laten instemmen met de werkzaamheden (één stem per woning). Anders kunnen we niet starten met de werkzaamheden.

We gaan bij u in de buurt aan de slag met het verbeteren van 108 woningen. Halen we de 70% niet, dan betekent dat dat we het plan moeten herzien.

Stemt u in met de voorgestelde verbetering? Vul dan het instemmingsformulier in! Bent u gehuwd, geregistreerd partner of staat u samen op de huurovereenkomst? Dan is het belangrijk dat u beiden tekent. Het instemmingsformulier kunt u inleveren voor **vrijdag 15 juli 2022** in de brievenbus bij de **Stokebrand 101**. Ook als u niet mee wil doen vragen we u het formulier in te vullen en in de brievenbus te doen. Wel horen we dan graag van u wat u tegenhoudt om mee te doen met de voorgestelde werkzaamheden.

In dit
magazine

Wat gaan we doen?

Lees hier waar we aan het werk gaan en wat de werkzaamheden voor u betekenen als het gaat om overlast.

Pagina 4

Wat levert het op? En wat gaat het kosten?

We verbeteren uw woning om uw wooncomfort te vergroten, maar het gaat ook gepaard met verhoging van de huur.

Pagina 10

Planning, overlast en oplevering

Wat verwachten we van u?
En wat kunt u van ons verwachten?

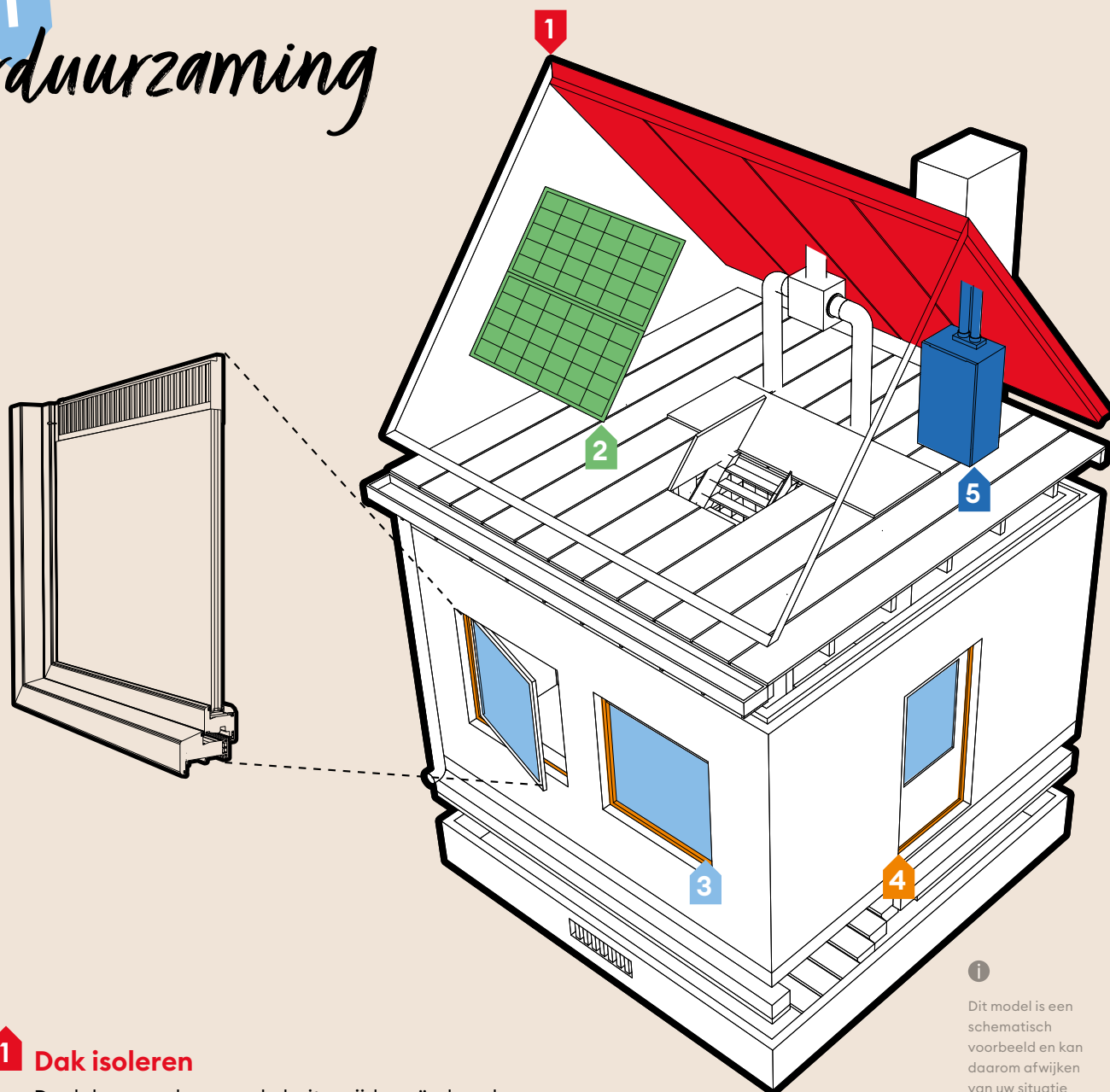
Pagina 12



Wat gaan we doen?

Om uw woning helemaal klaar te maken voor de toekomst gaan we verduurzamingswerkzaamheden en onderhoud uitvoeren aan en in uw woning.

1 Verduurzaming



i Dit model is een schematisch voorbeeld en kan daarom afwijken van uw situatie

1 Dak isoleren

De daken worden aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen. De platen aan de binnenzijde van uw woning blijven zitten.

2 Zonnepanelen plaatsen

Alle woningen (ook de benedenwoningen) krijgen zonnepanelen.

3 HR++ glas

Het aanwezige enkele glas en verouderde dubbele beglazing wordt vervangen door HR++ beglazing. De houten klepramen worden vervangen door hardglazen klepramen met HR++ beglazing.

4 Nakijken kierdichting

In alle deuren en ramen wordt de kierdichting nagekeken en waar nodig vervangen, zodat tocht wordt voorkomen en kou in de winter beter buiten blijft.

5 Centrale verwarming (CV)

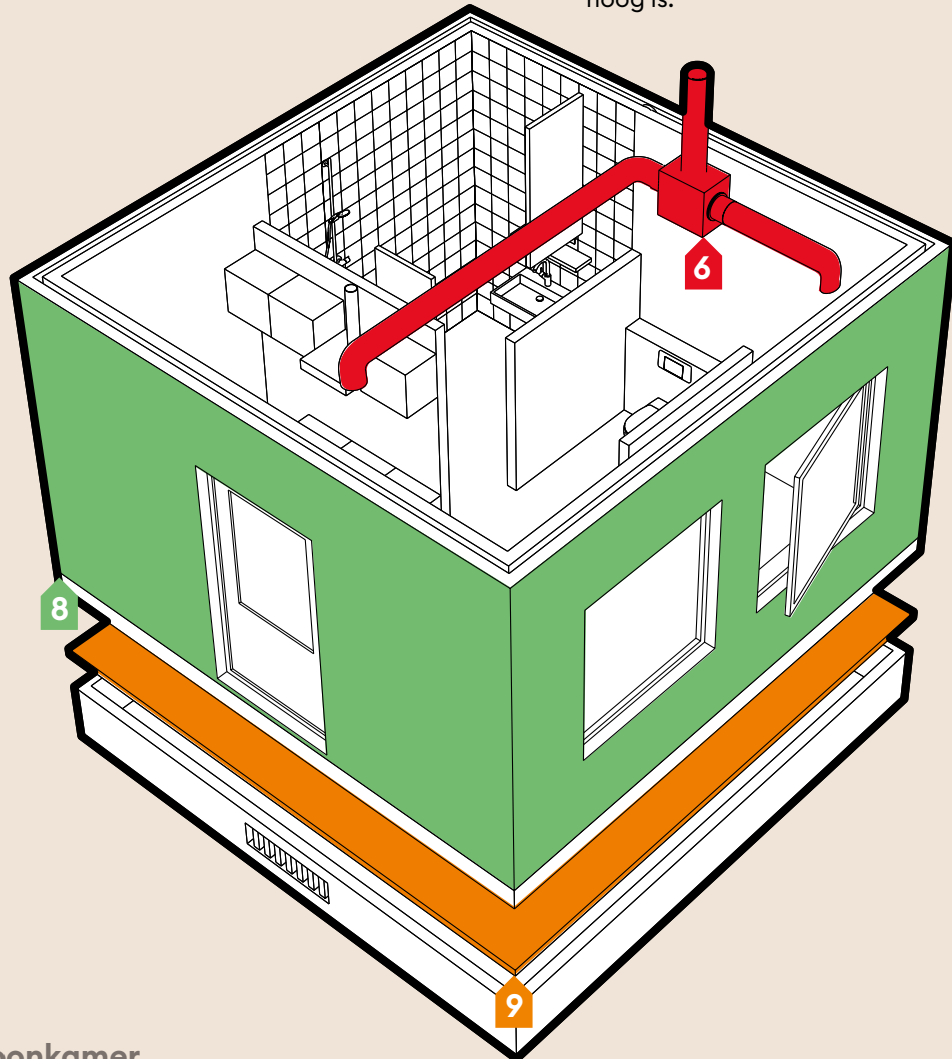
De nog aanwezige VR ketels worden vervangen voor een ketel met een hoger rendement.

1

Verduurzaming (vervolg)

6 Mechanische ventilatie

Alle mechanische ventilatieboxen worden vervangen. In de ventilatiebox zit een vochtsensor. Het ventilatiesysteem gaat automatisch aan als het vochtgehalte te hoog is.



Dit model is een schematisch voorbeeld en kan daarom afwijken van uw situatie

7 Radiator woonkamer

De radiator in de woonkamer wordt vervangen voor een Climarad. Dit is een radiator die zowel verwarmt als ventileert. De Climarad werkt samen met de mechanische ventilatiebox.

8 Verbeteren isolatie gevels

De houten panelen onder de ramen worden vervangen voor geïsoleerde panelen. In een aantal inpandige bergingen worden geïsoleerde panelen geplaatst.

9 Vloerisolatie

Bij alle woningen met een kruipruimte wordt de vloer ingeschuimd met isolatie.

Ook worden door het schuim alle kieren en naden gedicht waar mogelijk tocht langs komt. Het comfort in uw woning neemt aanzienlijk toe!

3 Onderhoud

1 Schilderwerk

Daar waar nodig wordt het schilderwerk uitgevoerd.

2 Hekwerk galerijen en balkons vervangen

Het hekwerk op de galerijen en balkons worden vervangen. Ook de privacyschermen op de balkons worden vervangen.

3 Loopbruggen verwijderen

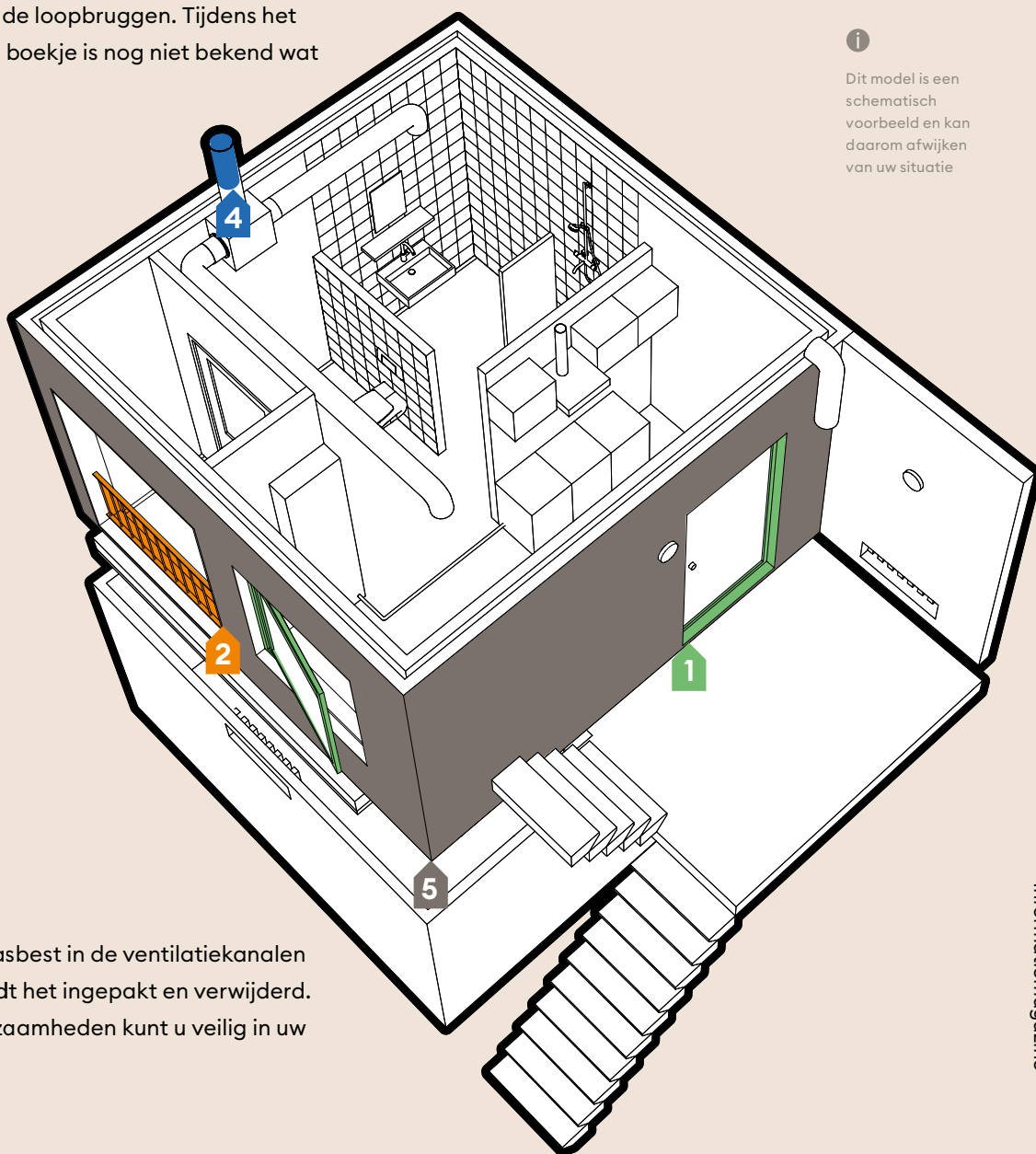
Wij zijn met de gemeente in gesprek over het verwijderen van de loopbruggen. Tijdens het schrijven van dit boekje is nog niet bekend wat de uitkomst is.

4 Schoorstenen

De schoorstenen op het dak worden verwijderd.

5 Voegwerk

We herstellen daar waar nodig het voegwerk. Scheuren in de gevel worden hersteld.



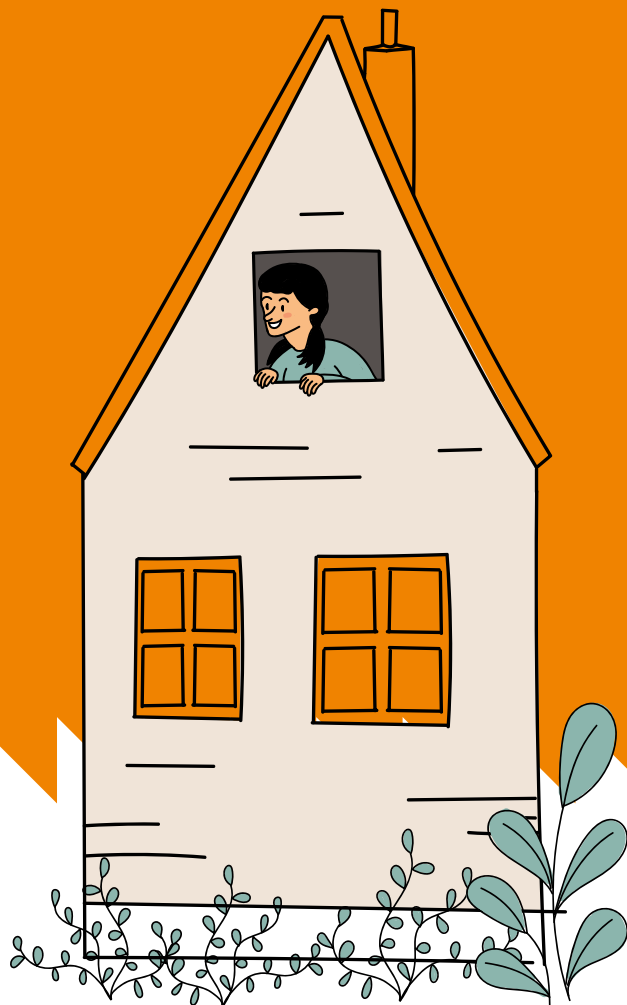
Dit model is een schematisch voorbeeld en kan daarom afwijken van uw situatie

6 Asbest

Daar waar nog asbest in de ventilatiekanalen aanwezig is wordt het ingepakt en verwijderd. Tijdens de werkzaamheden kunt u veilig in uw woning blijven.

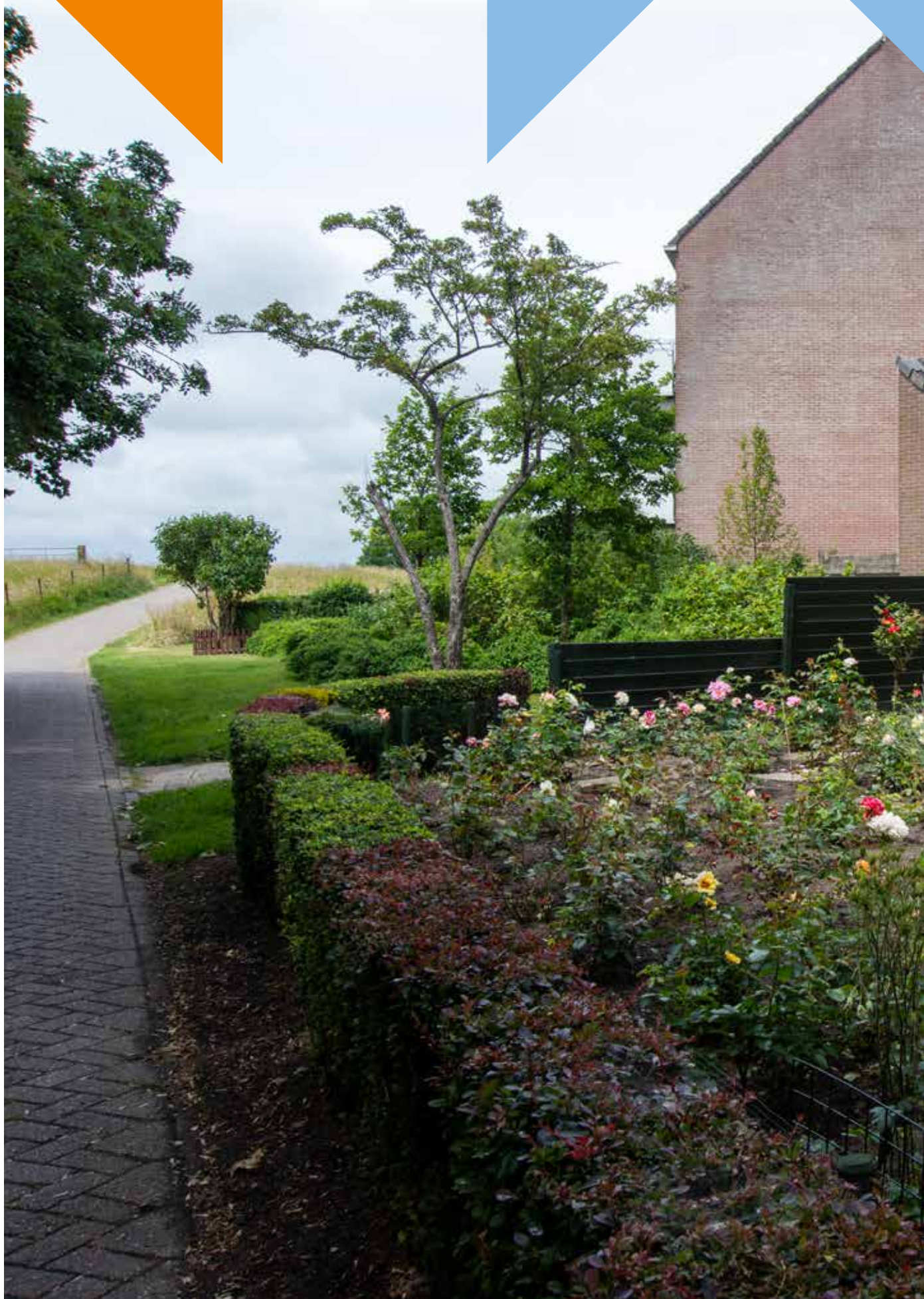
Een kijkje in de

modelwoning



Wij kunnen ons goed voorstellen dat u benieuwd bent hoe uw woning eruit ziet na al deze werkzaamheden.

De modelwoning geeft een beeld van het eindresultaat van de uit te voeren werkzaamheden. Aan de Stokebrand 101 maken wij een modelwoning. Voor start van de werkzaamheden kunt u hier een kijkje komen nemen.





Wat levert het op? *en wat gaat het kosten?*

De werkzaamheden die wij gaan uitvoeren bestaan uit twee delen: verduurzaming (het verbeteren van de isolatiewaarde) en het onderhoud.

Door deze werkzaamheden uit te voeren heeft u straks:

- Zonnepanelen
- Een goed geïsoleerde woning
- Minder tochtklachten
- een woning die klaar is voor de toekomst

De verduurzamingswerkzaamheden leiden tot een huurverhoging. De hoogte hiervan is afhankelijk van het huidige energielabel van uw woning. Dit is per woning verschillend.

Huurverhoging

Voor de verduurzamingswerkzaamheden vragen wij een huurverhoging. De hoogte hiervan is afhankelijk van het huidige energielabel van uw woning. Dit is per woning verschillend. Op het instemmingsformulier leest u wat het huidige energielabel van uw woning is en de hoogte van de huurverhoging per maand. Als de verduurzamingswerkzaamheden zijn afgerond, heeft uw woning minimaal energielabel A. Voor de onderhoudswerkzaamheden betaalt u géén huurverhoging.

De huurverhoging voor de verduurzamingswerkzaamheden staat los van de jaarlijkse huurverhoging.

In de tabel ziet u hoe de huurverhoging na de verduurzaming is vastgesteld. Deze huurverhogingen zijn landelijk vastgesteld door de Woonbond en Aedes. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen wij u naar de site van de Woonbond (www.woonbond.nl). Zij behartigen de belangen van de huurders.

Ontvangt u huurtoeslag?

Dan ontvangt u over de huurverhoging ook huurtoeslag. Als de werkzaamheden zijn afgerond, gaat de huurverhoging in per de 1e van de volgende maand. U ontvangt dan van ons een brief. De nieuwe huurprijs en ingangsdatum kunt u dan doorgeven aan de belastingdienst via www.toeslagen.nl.

Woningen van 70 - 90 vierkante meter

		Nieuw energielabel							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
Huidig energielabel	A+	€6,00							
	A	€8,00	€2,00						
	B	€17,00	€11,00	€9,00					
	C	€26,00	€20,00	€18,00	€9,00				
	D	€36,00	€30,00	€28,00	€19,00	€10,00			
	E	€39,00	€33,00	€31,00	€22,00	€13,00	€3,00		
	F	€44,00	€38,00	€36,00	€27,00	€18,00	€8,00	€5,00	
	G	€45,00	€39,00	€37,00	€28,00	€19,00	€9,00	€6,00	€1,00

Woningen van meer dan 90 vierkante meter

		Nieuw energielabel							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
Huidig energielabel	A+	€6,00							
	A	€10,00	€4,00						
	B	€19,00	€13,00	€9,00					
	C	€27,00	€21,00	€17,00	€8,00				
	D	€35,00	€29,00	€25,00	€16,00	€8,00			
	E	€41,00	€35,00	€31,00	€22,00	€14,00	€6,00		
	F	€42,00	€36,00	€32,00	€23,00	€15,00	€7,00	€1,00	
	G	€43,00	€37,00	€33,00	€24,00	€16,00	€8,00	€2,00	€1,00



Planning, overlast en oplevering

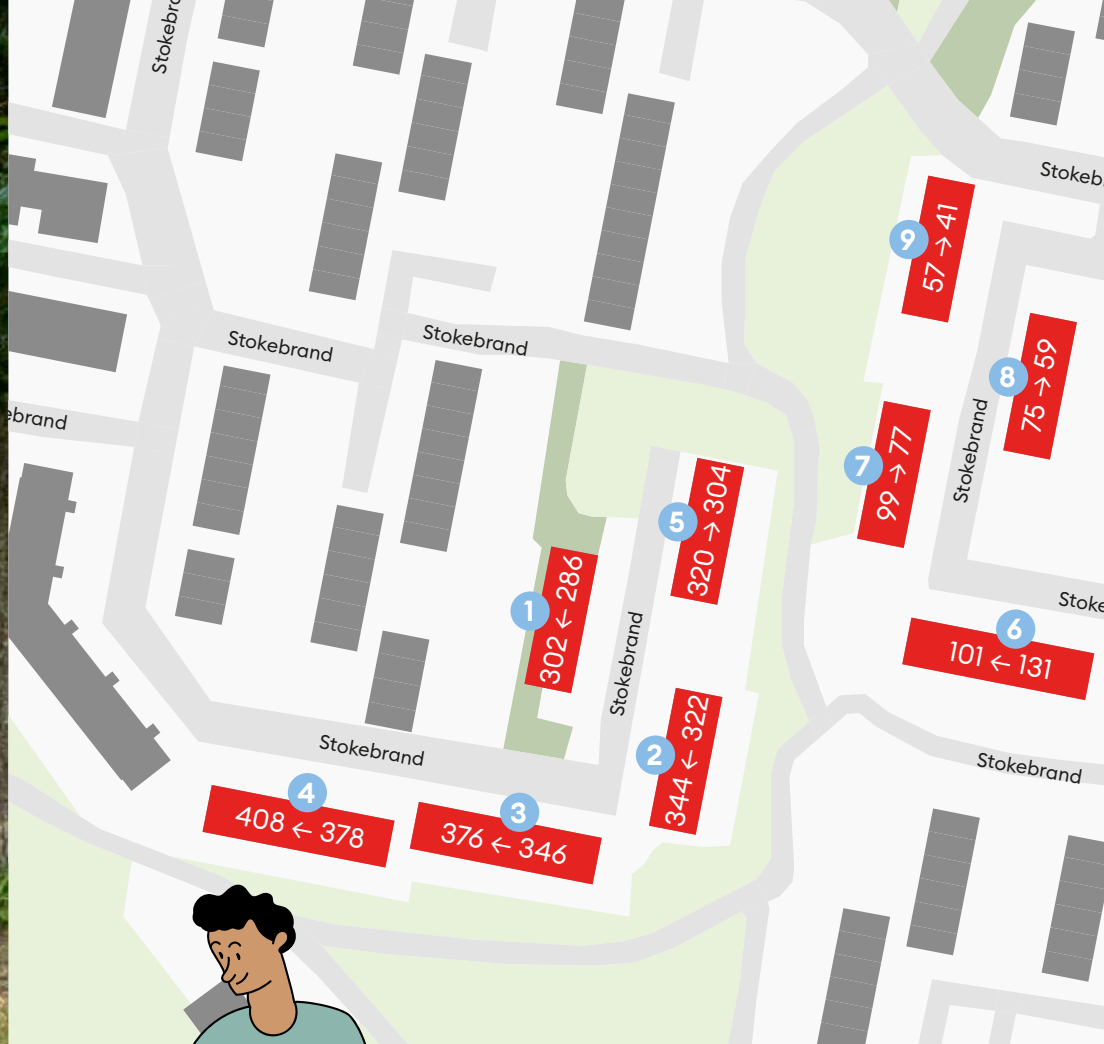
Planning

We verwachten te starten in januari 2023. De aannemer is Van Wijnen. De werkzaamheden zullen begin augustus 2023 zijn afgerond. Natuurlijk kunnen onvoorziene omstandigheden dit wel wat vertragen. Zodra de 70% akkoord is en alle woningen zijn geïnspecteerd door de aannemer, ontvangt u minimaal 2 weken voor start van de werkzaamheden in uw woning een planning.

Overlast die u kunt verwachten

Tijdens de werkzaamheden in uw woning zult u overlast en onrust ervaren. Het veroorzaakt stof, troep en lawaai. Sommige ruimtes zijn enkele dagen niet, of minder goed bruikbaar. Samen met Van Wijnen proberen we de overlast zoveel mogelijk te beperken. Houd er rekening mee dat de werkzaamheden enkele weken kunnen gaan duren. De precieze doorlooptijd zal tijdens de voorbereidingen duidelijk worden. Hier wordt u ca. 2 weken voor de start, middels een dagkalender, over geïnformeerd.

Na afronding van de werkzaamheden wordt de woning bouwschoon aan u opgeleverd. Samen met u en Van Wijnen lopen we door de woning om de uitgevoerde werkzaamheden grondig te controleren. Eventuele gebreken en/of onvolkomenheden worden genoteerd en er wordt direct een afspraak gemaakt hoe en wanneer deze worden hersteld.



Rustwoning

Tijdens de uitvoering kunt u in uw woning blijven. Wilt u dat liever niet? Dan zijn er twee rustwoningen beschikbaar waar u terecht kunt.

In deze woning kunt u een kop koffie drinken, een boek lezen, televisie kijken of rustig werken. Er is wifi aanwezig. Wanneer u gebruik maakt van de rustwoning verzoeken wij u vriendelijk de woning weer netjes en schoon achter te laten.

De sleutel kunt u ophalen bij Van Wijnen. Neem hiervoor contact op met Anouk via 06 - 23 16 37 03.

Route

Wat moet u doen voor en tijdens de werkzaamheden?

In het najaar komen Anouk en Arjan van Van Wijnen u thuis bezoeken. We noemen dit de 'warme opname'. Tijdens dit bezoek bespreekt de uitvoerder alle werkzaamheden en legt deze samen met u vast. U kunt vragen stellen over de technische uitvoering. Denk hierbij aan door u zelf aangebrachte voorziening zoals bijvoorbeeld medische aanpassingen. Tijdens dit bezoek kunt u ook vragen stellen over de werkzaamheden.

Tijdens de warme opname maken we foto's van de huidige staat van uw woning. We vertellen u wat we tijdens de werkzaamheden van u verwachten. Ook wordt tijdens dit bezoek naar uw persoonlijke situatie gekeken. Zo weet Van Wijnen waar zij eventueel rekening mee moeten houden.

Ongeveer 2 weken voor de start van de werkzaamheden ontvangt u van ons een dagkalender. Op deze dagkalender geven we per dag aan welke werkzaamheden er worden uitgevoerd.

Wat doet u met uw klacht?

Klachten of complimenten

We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. Toch kan het gebeuren dat u ergens ontevreden over bent. Dit vinden we natuurlijk erg vervelend. Daarom doen we ons best om uw klachten op te lossen.

Heeft u een klacht? Laat het dan aan Anouk of Daniël weten. Zij helpen u graag. Zijn er onderdelen of werkzaamheden waarvan u vindt dat we dit goed hebben gedaan? Dan horen we dit natuurlijk ook graag.



Uw aanspreekpunt

Met ons team gaan we ons uiterste best voor u doen. Voor en tijdens de werkzaamheden staan we voor u klaar. Hieronder staan uw contactpersonen voor dit project vermeld.



*Daniël
Krikke*

Consulent Klant en Wonen
wijkteamzlw@ieder1.nl
088 111 0 728



*Sander
Klein Goldewijk*

Opzichter en toezichthouder
wijkteamzlw@ieder1.nl
088 111 0 342



*Anouk
Pfeiffer*

Bewonersbegeleider Van Wijnen
Anouk is uw aanspreekpunt tijdens het gehele project.
a.pfeiffer@vanwijnen.nl
06 - 23 16 37 03



*Arjan
Busscher*

Uitvoerder
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is hij uw aanspreekpunt voor alle technische zaken. Arjan is dagelijks op de bouw aanwezig.



Heeft u een vraag?

Neem dan contact op met Wijkteam Zuidwijken, Leesten en Warnsveld.

Bel **088 111 0 342** of mail naar **wijkteamzlw@ieder1.nl**

Dit informatieboekje is met de hoogst mogelijke zorg samengesteld op basis van tot nu toe bekende informatie. Woonbedrijf ieder1 doet er alles aan om de juiste informatie te verwerken, maar staan niet in voor onvolkomenheden of wijzigingen.

Vestiging Deventer
Overstichtlaan 2
7414 AP Deventer

Vestiging Zutphen
Piet Heinstraat 25
7204 JN Zutphen

Postbus 888
7400 AW
Deventer
ieder1.nl