heijmans

INFORMATIEBROCHURE VERDUURZAMING en ONDERHOUD

Fase 1, VvE Oranjehof Amsterdam





Geachte bewoner(s),

Uw VvE streeft ernaar om – naast het noodzakelijk groot onderhoud - het energieverbruik van de woningen te verminderen en het gebouw duurzamer te maken, en daarbij het wooncomfort sterk te verbeteren.

Op de Algemene Leden Vergadering heeft u ingestemd met de maatregelen en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden.

Uw woning wordt comfortabeler en energiezuiniger door de werkzaamheden die wij willen uitvoeren. Wij vragen hiervoor uw medewerking. Wij zijn te gast bij u tijdens de werkzaamheden en zonder uw hulp kunnen wij deze niet uitvoeren.

In deze brochure leest u informatie over de werkzaamheden, wat u van ons kunt verwachten, wat wij van u verwachten en welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren.

De verduurzamingsmaatregelen zullen leiden tot een besparing op uw energielasten omdat uw appartement, na uitvoering van de werkzaamheden, energiezuiniger is (afhankelijk van uw gebruik van gas en elektra). Dit komt o.a. doordat uw woning straks beter geïsoleerd is.

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft van de werkzaamheden. Heeft u vragen, laat het ons weten. U leest in deze brochure met wie u contact op kunt nemen.

Wij bedanken u alvast voor de medewerking.

Uw Heijmans projectteam

In samenwerking met uw bestuur en uw beheerder is Heijmans Huizen BV op dit moment druk bezig om de werkzaamheden voor te bereiden. In deze informatiebrochure informeren wij u over de werkzaamheden die wij willen uitvoeren aan uw woning.

Wat gaan wij doen?
Wij gaan uw woning comfortabeler en energiezuiniger maken. Een energiezuinige woning heeft grote voordelen voor u. In de winter blijft de kou beter buiten en de warmte beter binnen. In de zomer is dit juist weer andersom. Hierdoor is minder energie nodig om uw woning op temperatuur te krijgen en houden. Doordat u en uw medebewoners in uw complex straks allemaal minder energie gebruiken, wordt er ook minder CO2 uitgestoten. Op deze manier wordt wonen in Amsterdam nog mooier en gezonder voor ons allemaal.

Hieronder benoemen wij welke werkzaamheden wij in Fase 1 gaan uitvoeren om dit te realiseren. Fase 2 zijn de gevelkozijnen in het complex. Hierover is uw bestuur nog in overleg met de gemeente Amsterdam.

Aan uw appartement gaan wij de volgende werkzaamheden uitvoeren:

1) De kozijnen aan de galerijzijde worden vervangen inclusief HR++ glas
2) Alle appartementen krijgen een houten voordeur inclusief HR++ glas
3) De buitenmuren op de galerij worden geïsoleerd en van een nieuwe stuclaag voorzien.
4) Alle appartementen krijgen CO2 gestuurde afzuiging.
5) Het buitenschilderwerk aan galerijzijde wordt gedaan. Ook de buitenkozijnen en deuren op de begane grond die niet zullen worden vernieuwd zullen worden geschilderd.
   De houten kozijnen van de voorhuizen op de begane grond zullen worden voorzien van HR++ beglazing en worden geschilderd.
6) De elektra naar uw woning wordt vervangen tot de meter in uw appartement.
   Het vervangen van bedrading en meterkast in de appartementen zal in overleg volgens uw opgave op de intekenlijst worden uitgevoerd.
7) Het plafond begane grond in bergingen ed. onder de woningen wordt geïsoleerd en brandwerend afgewerkt
8) De cv leidingen in de bergingen en gangen worden beter geïsoleerd
9) De algemene verlichting wordt gewijzigd in LED verlichting.
10) Er komt op enkele locaties in overleg met bestuur een camerasysteem om uw veiligheid te verbeteren.
11) Bij akkoord constructeur komt er op het dak 60 zonnepanelen ten bate van de algemene voorzieningen.

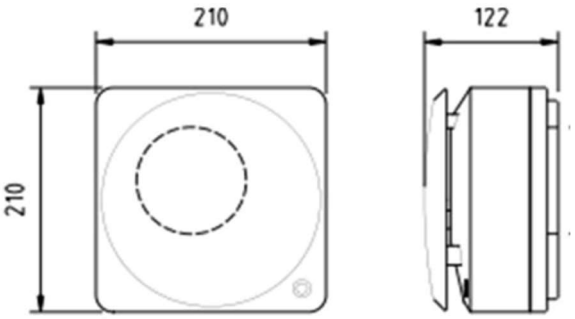
We nemen u graag even mee
Bovenstaande werkzaamheden willen wij uitvoeren. Misschien heeft u bij sommige werkzaamheden wel een idee van wat dit precies inhoudt. Of misschien heeft u er nog helemaal geen beeld bij. We nemen u graag even mee naar wat meer informatie over de werkzaamheden zoals hierboven benoemd.

Kozijnen en ramen
De galerijkozijnen (enkelglas) worden vervangen door geïsoleerde aluminium kozijnen met HR++ glas. In het keuken en slaapkamer kozijn komt een uitzetraam, zoals in de bestaande kozijnen. De woningtoegangsdeur wordt van hout gemaakt, met nieuwe deurknop en huisnummer, driepuntsluiting en tochtwering.

Muren galerij woningzijde.
De grijze muren tussen de kozijnen worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe stuclaag in dezelfde grijze kleur.

Ventilatie woning wordt CO2 gestuurd
De nu nog natuurlijke ventilatie (rooster) in uw badkamer wordt (sommige bewoners hebben hier een ventilator geplaatst) vervangen door CO2 gestuurde ventilatie. Deze wordt elektrisch aangesloten middels een kabelgootje naar het dichtstbijzijnde elektrapunt. Hierbij wordt er ook een gat geboord van de badkamer naar de keuken inclusief roosters om de luchtdoorstroming te bevorderen en te zorgen dat de vochtige lucht bij het koken weg kan.
Onder de deur van de kamer naar de gang moet een naad van minimaal 20 mm zijn. De lucht gaat zo van de kamer (waterzijde) via de gang en de keuken (galerijzijde) naar de badkamer gezogen worden.
Door dit nieuwe mechanisch ventilatiesysteem wordt de luchtkwaliteit van uw woning verbeterd. De sensor in de woning – die wordt geplaatst in de kamer- registreert wanneer er te veel CO2 of vocht in de woning is. Op dat moment gaat de ventilator meer lucht afzuigen.





Climarad vocht en CO2 gestuurde afzuiging badkamer, incl afmetingen



sensor kamer

Vervangen van de elektra aansluitingen naar de woningen.
Alle appartementen op de galerij krijgen een nieuwe kabel en elektra aansluiting in de woningen is tot aan de hoofdzekeringkast in de keuken (is niet de groepenkast) vanaf de hoofdaansluiting op de begane grond. Hiervoor moet de elektricien wel in uw keuken(kasten) zijn om dit te realiseren. Dit betekend dat u er voor dient te zorgen dat de elektricien erbij kan wanneer de werkzaamheden worden verricht.
De werkzaamheden binnen de appartementen waarvoor de eigenaren hebben ingetekend op de intekenlijst zullen in overleg met u worden uitgevoerd in deze fase,

De vloer van de eerste verdieping onder de woningen wordt waar mogelijk geïsoleerd
Het plafond van de begane grond onder de woningen wordt geisoleerd met een circa 80 mm dikke isolatie. Hiertegenaan komt een witkleurige brandwerende laag gespoten. Hiermee zijn de woningen eerste verdieping aan de onderzijde geisoleerd en ook beter brandwerend beschermd.

Zonnepanelen
Op het bovendak is het de bedoeling dat hier 60 zonnepanelen voor elektra opwekking komen ten bate van de algemene voorzieningen zoals liften, verlichting cv installatie etc. De constructeur is hier momenteel mee bezig om de berekening te maken.

Het vervangen van de bestaande verlichting voor LED en een camerasysteem.
De bestaande conventionele verlichting wordt vervangen voor LED verlichting. Dit geeft niet alleen een mooie besparing in energie maar deze verlichting gaat ook veel langer mee, wat weer bespaard op vervangingskosten.
Ook worden in en om het complex enkele camera’s gemonteerd in overleg met uw bestuur om uw veiligheid te verbeteren maar ook om hangjongeren weg te houden.

Schilderwerk:
De galerijplafonds, wanden, hekwerk en kozijnen en deuren op de galerijen worden geschilderd. Ook worden de stalen kozijnen op de begane grond en de kozijnen en deuren die blijvend zijn geschilderd. Op het dak wordt de dakopbouw geschilderd.

De verduurzaming van uw woning
Door uw woning te verduurzamen, wordt het energieverbruik verlaagd en de lucht verbeterd. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden moeten wij wel bij u in de woning zijn en vragen wij u nadrukkelijk om uw medewerking.

Wat betekent dit concreet voor u?
Uw appartement wordt duurzamer waardoor minder energie nodig is om de woning op temperatuur te krijgen en houden. Dit bespaart, afhankelijk van uw gebruik, **wel** op uw energierekening doordat u minder energie gaat verbruiken. Tevens krijgt u meer woongenot. In de winter is uw woning makkelijker op temperatuur te houden en in de zomer is uw woning koeler.

Veel gestelde vragen
Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over wat het voor u betekent als wij bij u aan het werk gaan. Hieronder geven wij u alvast antwoord op een aantal veel gestelde vragen.

Kan ik in mijn woning blijven tijdens de werkzaamheden?
Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunt u in de woning blijven. Wel willen wij u vragen om ruimte te maken voor de werkzaamheden, bijvoorbeeld door:

- Het verwijderen van gordijnen, vitrages en jaloezieën aan de galerijzijde;
- Ruimte te maken zodat wij onze werkzaamheden kunnen doen.
- Parkeerplaatsen voor het complex vrij te houden i.v.m. de werkzaamheden en/of aanvoer van materialen.

Wij willen graag dat u thuis bent tijdens onze werkzaamheden. Kunt u niet aanwezig zijn dan is het mogelijk de reserve huissleutel tijdelijk aan de uitvoerder geven. Deze sleutel wordt veilig bewaard in een kluis. U dient hier wel voor te tekenen. Op deze manier kunt u uw eigen gang gaan en kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden.

In welke periode worden de werkzaamheden uitgevoerd?
Op dit moment zijn we druk bezig met de voorbereidingen. Als alles voorspoedig verloopt dan starten wij in oktober 2024 met het uitvoeren van onze werkzaamheden en ronden we de werkzaamheden af in het eerste kwartaal 2025.

Hoelang duren de werkzaamheden?
Om de overlast van de werkzaamheden te beperken, plannen wij onze werkzaamheden zo efficiënt mogelijk. Dit doen wij door onze werkzaamheden zo veel mogelijk te bundelen. Hoelang onze werkzaamheden bij u thuis duren, laten wij u nog weten. Middels nieuwsbrieven houden wij u op de hoogte van de werkzaamheden, startmomenten etcetera. Onze uitvoerder maakt met u afspraken wanneer bepaalde werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Welke dagen wordt er gewerkt?
Volgens onze planning werken wij elke werkdag (maandag tot en met vrijdag). Er is één factor waardoor wij onze werkzaamheden soms niet kunnen uitvoeren. Dat is het weer. Bij storm, sneeuw of de hele dag regen stellen we onze werkzaamheden uit. Een buitje overdag maakt niet uit. Hiervoor worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat uw woning nat kan worden. Bij een hele dag slecht weer kunnen niet alle

werkzaamheden worden uitgevoerd. Als dit invloed heeft op de planning of er een dag niet gewerkt kan worden, dan hoort u dit natuurlijk direct van ons.

Wat zijn de werktijden?
Op werkdagen werken wij tussen 07:00 uur en 17:00 uur. Tijdens deze werktijden kunt u (geluids)overlast ervaren. Als we in een appartement dicht bij uw eigen appartement aan het werk zijn, kan er wat meer rumoer zijn. Er lopen bouwmedewerkers, wij leveren materiaal aan of voeren afval af. We proberen stof, geluid en andere overlast zoveel mogelijk te beperken maar kunnen het nooit helemaal voorkomen. Wij hopen en vertrouwen erop dat u daar begrip voor heeft.

Op feestdagen zoals tweede Paasdag, Koningsdag, Hemelvaart, Pinksteren en Kerst werken wij niet.

Bij wie kan ik terecht voor vragen?
Voor vragen kunt u terecht bij Heijmans Huizen, 035 - 526 31 36 en vragen naar Kees de Groot, Kees is de projectmanager.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunt u altijd terecht bij onze uitvoerder. De uitvoerder is tijdens de werkzaamheden iedere dag op locatie aanwezig.

Het projectteam

Het is fijn om een gezicht bij een naam te hebben. We stellen ons vast even aan u voor:

Kees de Groot



Projectmanager

Rik van Ederen



werkvoorbereider

Klaas Ruizendaal



uitvoerder

Het stappenplan

Het is prettig om een idee te hebben over wat er op u afkomt. Hieronder ziet u hoe wij samen met u het traject doorlopen.

Stap 1 Huisbezoek voor technische opname start na 20 augustus aanstaande.
Onze coördinator en/of uitvoerder maakt met u een afspraak en komt bij u langs voor de technische opname van uw woning. Tijdens deze opname doorlopen we samen met u de woning en krijgt u uitleg over wat de werkzaamheden en voorbereidingen voor u en uw specifieke woning betekenen. Tevens worden er foto's gemaakt van de bestaande situatie om ons zo goed mogelijk voor te bereiden op de start in uw woning.

Stap 2 Start werkzaamheden medio oktober
De werkzaamheden aan uw appartement zullen op verschillende momenten plaatsvinden. De werkzaamheden zitten in verschillende bouwstromen. De werkzaamheden aan uw woning, zoals het vervangen van de kozijnen vinden bijvoorbeeld plaats op een ander moment dan het aanbrengen van de CO2 gestuurde ventilatie. Wij laten u weten wanneer wij bij u aan de slag gaan en informeren u over de voorbereidingen die wij van u verwachten. Als u op het gevraagde moment echt niet thuis kunt zijn ,en ook geen vrienden of familie kunt regelen bestaat de mogelijkheid om uw sleutel af te geven.

Stap 3 Uitvoering
De werkzaamheden worden uitgevoerd. Tijdens de uitvoering is de uitvoerder dagelijks op de locatie aanwezig. Hij houdt toezicht op de werkzaamheden en de kwaliteit. Bij eventuele vragen kunt u bij hem terecht.

Stap 4 Oplevering (eindcontrole)
Wanneer we dingen aanpassen in uw appartement, bijvoorbeeld installaties, krijgt u direct na de werkzaamheden uitleg over de gedane werkzaamheden en de werking van de nieuwe installatie. Wanneer echt alle werkzaamheden aan uw woning gereed zijn, maakt onze uitvoerder een afspraak met u voor de oplevering. Samen bekijken we het resultaat van de werkzaamheden in uw woning. Eventuele tekortkomingen worden genoteerd en verholpen. Vanaf dat moment kunt u echt genieten van uw verbeterde woning. U krijgt (indien van toepassing) ook een gebruikshandleiding van de nieuwe installaties.

Wat vragen wij van u?
Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, hebben wij uw medewerking nodig. Om te beginnen vragen wij u ruimte te maken op die plekken waar gewerkt moet worden.
Maar ook vragen wij u tijdens de werkzaamheden om gebruik van elektra. Het verbruik van onze gereedschappen is minimaal.

Vraag op tijd om hulp
Het klaarmaken van uw woning voor onze werkzaamheden kan een behoorlijke klus zijn. Begin op tijd en schakel hulp in als u het niet alleen kunt! Is het voor u moeilijk om alles te doen wat nodig is? En heeft u ook niemand die u hierbij kan helpen? Bespreek dit dan zo vroeg mogelijk met onze uitvoerder.

Wat kunt u van ons verwachten
Tijdens de werkzaamheden beperken wij de overlast zo veel mogelijk door onderstaande maatregelen en hulpmiddelen.

U kunt ons goed bereiken
Wij begrijpen dat onze werkzaamheden bij u voor spanning kunnen zorgen. Wanneer u vragen of zorgen heeft kun u altijd contact opnemen met onze uitvoerder. Hij kan met u meedenken en kan uw vragen beantwoorden. Hij is dagelijks aanwezig op de projectlocatie.

U kunt ons vinden
Mochten er dringende zaken zijn tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunt u ons altijd vinden op dezelfde plek. Wij maken een projectkantoor in de bestuurskamer op de begane grond. U hoeft ons nooit te zoeken. Het kan natuurlijk wel voorkomen dat onze uitvoerder op pad is. Maar als u een bericht achterlaat, komen wij altijd binnen 24 uur (op werkdagen) bij u terug.

Geen ‘rommel’ in de woning
Aan het einde van elke werkdag worden de werkplekken bezemschoon achter gelaten.

Afdekken
Voordat wordt gestart met de werkzaamheden, wordt de vloer, op de plekken waar wij moeten werken afgedekt met stucloper.

Welke overlast kunt u verwachten?
Ondanks dat wij overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen zult u waarschijnlijk toch overlast ervaren. Wij begrijpen dat dit vervelend is, en vragen hiervoor uw begrip. U kunt mogelijk overlast ervaren van de volgende zaken:

Verkeer
Dagelijks zal er materiaal worden aangevoerd. Het is mogelijk dat de straat tijdelijk geblokkeerd wordt voor het laden en lossen van materialen. De werklieden komen met de auto. Hierdoor zal er meer verkeer zijn in de wijk.

Schade
Mocht u tijden de werkzaamheden schade, problemen of extreem overlast ervaren. Neem hierover direct contact op met de uitvoerder. Zijn telefoonnummer zal nog bekend gemaakt worden. Tevens is zijn kantoor in de bestuurskamer op de begane grond.

Waar gewerkt wordt, kan er schade ontstaan. We proberen dit natuurlijk te voorkomen. Bijvoorbeeld door af te dekken met stucloper. Ook verwachten we uw hulp hierbij. Bijvoorbeeld door op tijd werkruimte voor ons te maken door uw spullen aan de kant te zetten. Mocht er toch iets beschadigen of stuk gaan;

1. Neem een foto, of maak een filmpje.
2. Ruim niets op/gooi niets weg voordat u de schade gemeld heeft bij de uitvoerder en er iemand van Heijmans is komen kijken.
3. Samen bespreken we een oplossing. Kunnen wij de schade herstellen doen wij dit. Anders overleggen wij met u over een passende vergoeding.

Veiligheid/certificering/regelgeving

Heijmans is VCA gecertificeerd, wat betekent dat de veiligheid van u en ons op nummer één staat. Dit betekent dat wij tijdens de werkzaamheden extra alert reageren op onveilige situaties. Het kan zijn dat u op bepaalde momenten wordt gevraagd even niet naar buiten te gaan in verband met hijskraan werkzaamheden. Wij vertrouwen erop dat u hier begrip voor heeft. Al ons personeel kan zich conform ARBO-wetgeving legitimeren.

Tot slot

Heijmans is een ervaren aannemer en bekend met uitvoering van deze projecten in bewoonde omgeving. Bij ons staat de bewoner dan ook centraal en we streven er altijd naar dat u als bewoner tevreden bent over het verloop van het proces en blij bent met het eindresultaat.

Wij begrijpen dat u heel veel informatie nu van ons ontvangen heeft. Wij doen dit om u zo goed mogelijk te helpen met uw voorbereiding op de werkzaamheden. Een geslaagd proces maken we samen. Voor ons is het geslaagd wanneer u aan het einde van de werkzaamheden nog blijer bent met uw woning en weer jaren plezier in uw woning beleeft met een hoger wooncomfort en lager energieverbruik.

Heeft u nog vragen, laat het ons dan gerust weten.

Met vriendelijke groet,

Uw projectteam van Heijmans

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld.
. Aan de inhoud van deze brochure
kunnen geen rechten worden ontleend.