



Zoutstoep 1 t/m 116



Bewonersinformatieboekje

Inhoudsopgave

Bewonersinformatieboekje	2
Woord vooraf	3
Even voorstellen	4
Onderhoudswerkzaamheden	6
De werkzaamheden in uw woning.....	7
De werkzaamheden buiten uw woning	9
Kleurwijziging van het complex	11
Planning en werkwijze	12
Werkwijze Heko	13
Overlast tijdens de werkzaamheden	14
Wat u van ons kunt verwachten	15
Wat wij van u verwachten	16
Klachten of schade	17
Bewonersboekje onderhoudswerkzaamheden.....	18
AVG	18
Schademeldingsformulier	19

De inhoud van deze informatiebrochure is zorgvuldig samengesteld. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen. Tablis Wonen en Heko houden zich het recht voor om als het nodig is wijzigingen door te voeren.



Woord vooraf

Beste bewoner(s),

U woont in een woning aan de Zoutstoep in Sliedrecht. Tablis Wonen vindt het belangrijk dat de bewoners gewoon plezierig wonen in een comfortabel en energiezuinig thuis. Daarom gaat Heko in en aan uw woning aan het werk. Heko herstelt het metsel- en betonwerk, vervangt de gevelbeplating en hemelwaterafvoeren. In de kozijnen komen nieuwe draairamen, plaatsen we HR++ glas en nieuwe ventilatieroosters. Ook schilderen we de kozijnen en repareren waar dit nodig is. Bij de centrale deur plaatsen we een videofoon installatie zodat u kunt zien voor wie u opendoet.

In deze informatiebrochure leest u meer over het onderhoudswerk zelf. Wat kunt u bijvoorbeeld van ons verwachten en wat verwachten wij van u. Ook vertellen we u waar er hinder kan ontstaan en hoe de voorlopige planning eruitziet.

Bewaar deze brochure goed! Er staat belangrijke informatie in. Als u vragen heeft, kunt u deze stellen aan Rob Molenaar. Hij is de uitvoerder van het project en Laura Olijve is de bewonerscoach. De contactgegevens vindt u in deze brochure.

Met vriendelijke groet,

Tablis Wonen en Heko.



Even voorstellen

Heko 'brengt vastgoed naar morgen'

Wij zijn Heko 'Brengt Vastgoed naar Morgen'. In opdracht van Tablis Wonen voeren wij onderhoudswerkzaamheden uit aan uw woning.



Vanuit jarenlange kennis en ervaring op het gebied van schilderwerk, bieden wij anno 2021 een totaalservice op het gebied van (planmatig) onderhoud en renovatie. Wij hebben alle disciplines onder één dak om (im)materiele schade en verval van objecten en gebouwen te voorkomen. Vanuit ons verantwoordelijkheidsgevoel voor kwaliteit en de beste woon – en leefomstandigheden, nemen we risico's weg en ontzorgen we zowel opdrachtgever als bewoner. Alles wat we doen, doen we met het oog op duurzaamheid. Duurzaamheid, binnen de behoefte en noodzaak van een energietransitie. Duurzaamheid, vanuit het besef van het belang van langdurige (keten)samenwerkingen. Alleen zo zijn we in staat om de eindverantwoordelijkheid te dragen. Zo maken we waar wat we beloven. Al sinds 1952.

Team Heko 'Brengt vastgoed naar morgen'

Uw contactpersonen

Bij het project zijn verschillende personen betrokken vanuit Heko 'Brengt vastgoed naar morgen'. Hieronder leest u wie uw contactpersonen zijn en waar u met uw vragen terecht kunt.

Heko 'Brengt vastgoed naar morgen'

Rob Molenaar

Functie : Uitvoerder Heko
Telefoon : 06-83918613
Email : Rob@hekobv.nl

Rob is het aanspreekpunt voor de (uitvoerings)technische onderdelen, de planning en de kwaliteit van het geleverde werk.

Laura Olijve

Functie : Wooncoach Heko
Telefoon : 070 – 366 33 30
Email : laura.olijve@hekobv.nl

Laura is voor de bewoners het aanspreekpunt voor sociale vraagstukken zoals zorg en/of beperkingen van bewoners die impact kunnen hebben op de werkzaamheden en algemene vragen rondom de werkzaamheden.

Telefoonnummer bij calamiteiten

Bij calamiteiten buiten kantooruren kunt u de servicedienst van Heko 'Brengt vastgoed naar morgen' bereiken via telefoonnummer 070 – 366 33 30. U krijgt dan ons servicecentrum Elitel aan de lijn. Vanaf daar wordt u doorverbonden met de juiste persoon. Als deze niet bereikbaar is, neemt het servicecentrum uw melding in behandeling en zorgt ervoor dat de juiste partij uw melding opvolgt

Onderhoudswerkzaamheden

Verduurzaming

In 2050 gebruiken we geen aardgas meer om onze huizen te verwarmen en te koken. Stoppen met aardgas is nodig omdat het gebruik van aardgas bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Dat heeft invloed op ons klimaat. We krijgen meer last van droogte, hitte en hevige regenval. In ons land en in de rest van de wereld zijn daarom afspraken gemaakt om het opwarmen van de aarde tegen te gaan.

Om de aarde leefbaar te houden voor generaties na ons, moeten we nu maatregelen nemen. Daarom gaan we het gebruik van brandstoffen als aardgas, aardolie en steenkool langzaam afbouwen. En Nederland gaat stoppen met aardgas uit Groningen.

Duurzame energie

De komende jaren gaan we overstappen op duurzame energie. Dat houdt in dat we andere keuzes gaan maken voor het verwarmen van onze huizen en gebouwen. En voor het opwekken van energie. Daarnaast is het belangrijk dat we met elkaar minder energie gaan verbruiken. Dat kan op verschillende manieren. Iedereen kan hieraan een bijdrage leveren.

In uw woning plaatsen we nieuw HR++ glas en nieuwe ventilatieroosters. Ook brengen we achter de gevelpanelen betere isolatie aan. Dat betekent dat uw woning energiezuiniger wordt en voorbereid wordt op een gasloze toekomst.

Geen Huurverhoging

Door de aanpassingen aan uw woning verbetert het energielabel. Dit heeft voor zittende huurders **geen** effect op de hoogte van de huurprijs. U blijft dus dezelfde huur betalen als voor de werkzaamheden.

Voor nieuwe huurders wordt het verbeterde energielabel wel verwerkt in de woningwaardering en dit zorgt voor een stijging op de maximale huurprijs.

geWOON goed wonen in een comfortabel en energiezuinig thuis

De werkzaamheden in uw woning

Nieuwe draairamen

Het oude draairaam wordt verwijderd en hiervoor in de plaats krijgt u een nieuw draai kiepraam met nieuw HR++ glas. Voordeel van een draaikiepraam is dat u deze op een ventilatiestand kunt zetten.



Glas vervangen

Wij vervangen de beglazing aan de voor- en achterzijde van uw woning voor nieuwe HR++ beglazing

De voordelen hiervan zijn:

- Uw wooncomfort gaat omhoog (er is minder koude doorslag bij HR++ dan bij “gewoon dubbel glas”)
- Lagere stookkosten (HR++ houdt de kou beter buiten en de warmte beter binnen)
- Omdat wij nieuwe beglazing plaatsen kunnen wij ook de nieuwe ventilatieroosters in het glas monteren. Hierdoor instaat er een gezonder binnenklimaat
- Het plaatsen van het HR++ glas aan de buitenzijde van uw woongebouw vindt plaatst via de buitenzijde van uw woning vanaf de galerij of het balkon. Wel moet de glaszetter tijdens het vervangen van het glas in de woning zijn. Bijvoorbeeld om de kitnaad los te snijden tussen het glas en het kozijn.

Nadat het glas geplaatst is gaan wij het schoonmaken en verwijderen alle kitresten.

Thermische breuk

Thermische breuk in glas ontstaat door temperatuurverschillen in het oppervlak van het glas. Wanneer er een temperatuurverschil ontstaat van meer dan ca. 30°C in het glasoppervlak zelf, kan een ruit op een bijzondere manier breken. Dit noemt men een thermische breuk. Dit heeft een speciaal breukpatroon en is niet te vergelijken met het breken van glas door bijvoorbeeld het inslaan van beglazing.

Een thermische breuk is te herkennen aan een breuklijn die loodrecht vanuit de rand van het glas begint en daarna in een grillige vorm verder loopt. Of er sprake is van een thermische breuk kan het best door een vakman worden beoordeeld. Het is geen productfout, maar het gevolg van een sterke temperatuurverschillen in het glas.

U kunt de kans op thermische breuk fors verkleinen door:

- Jaloezieën, lamellen of overgordijnen op afstand van de beglazing te plaatsen;
- Verwarmingselementen niet te dicht bij de beglazing plaatsen;
- Geen grote voorwerpen te plaatsen aan de binnenkant, dicht achter de beglazing;
- Handelingen te voorkomen die tot een temperatuurverschil in de beglazing kunnen leiden (bijvoorbeeld: een gerichte koud waterstraal op een door de zon verwarmde beglazing)

Nieuwe roosters

De nieuwe beglazing is voorzien van nieuwe ventilatieroosters. De nieuwe ventilatieroosters zorgen voor voldoende aanvoer van frisse lucht. We plaatsen overal ventilatieroosters met geluiddempende eigenschappen. De uitstraling van de roosters wordt daarmee anders. Zie hieronder een foto van de binnenzijde van het nieuwe rooster.



Aan de buitenzijde ziet u niet veel wijzigingen.

Balkondeur

Tijdens de werkzaamheden bekijken wij uw balkondeur. Zien wij gebreken dan repareren wij dit direct. Is dit niet mogelijk dan vervangen wij uw balkondeur.

Videofoon

U kunt na de werkzaamheden zien wie er voor de deur staat als er beneden wordt aangebeld. Als er beneden wordt aangebeld. In de woning krijgt u telefoon met een beeldscherm.



De werkzaamheden buiten uw woning

Metselwerk en voegwerk vervangen

Wij vervangen het voegwerk aan uw gevel waar nodig. Dit beschermt het metselwerk tegen weersinvloeden. Beschadigde metselstenen aan uw gevel vervangen wij ook. Voor deze werkzaamheden spuiten wij eerst de gevel helemaal schoon.

Kitwerk vervangen

Wij gaan alle zachte voegen verwijderen en opnieuw vullen met kit.

Vervangen van de hemelwaterafvoeren

Wij vervangen de hemelwaterafvoeren zodat er geen vochtproblemen en lekkages in uw huis komen.

Nieuwe draairamen

Het oude draairaam verwijderen wij. Hiervoor in de plaats krijgt u een nieuw draaikiepraam met nieuw HR++ glas (zie afbeelding hiernaast). Voordeel van een draaikiepraam is dat u het raam op een ventilatiestand kunt zetten.

Kleur van de ramen worden aan de binnenzijde wit. Aan de buitenzijde volgens het door u bepaalde kleurenplan.



Vergoeding

Het vervangen van de kozijnen brengt voor soms kosten met zich mee. Het gaat om raambekleding (rolgordijnen, horren en dergelijke e.d.) die na de werkzaamheden niet meer past. Hiervoor is een vergoeding beschikbaar van:

- o € 75 per hor (na inlevering van de originele hor bij de aannemer)
- o € 75 per kozijn (kleiner dan 1.500 mm)
- o € 150 per kozijn (groter dan 1.500 mm)

Buiten beplating vervangen en de isolatie verbeteren

De beplating aan de buitenzijde van uw woning gaan wij vervangen. Tijdens het vervangen van deze beplating gaan wij ook meteen de isolatie die hierachter zit vervangen en verbeteren, zodat het beter warm blijft in uw woning.

Houtrotherstel

Wij herstellen de houten onderdelen, zodat wij de levensduur van het hout verlengen.
Wij kijken deuren en kozijnen na en repareren waar nodig. De draairamen vervangen wij.

Betonherstel

Betonreparaties gaan wij ook uitvoeren, om de levensduur van het beton te verhogen. Hiervoor moeten wij ook eerst de betonnen onderdelen schoonspuiten.

Vloercoating aanbrengen op **niet overdekte** balkons

Wij spuiten de balkonvloeren schoon. Daarna coaten wij de niet overdekte. Zo voorkomen wij lekkages. Verhoogde terrasvloeren voorzien we van een nieuwe afwerklaag.

Schoonspuiten

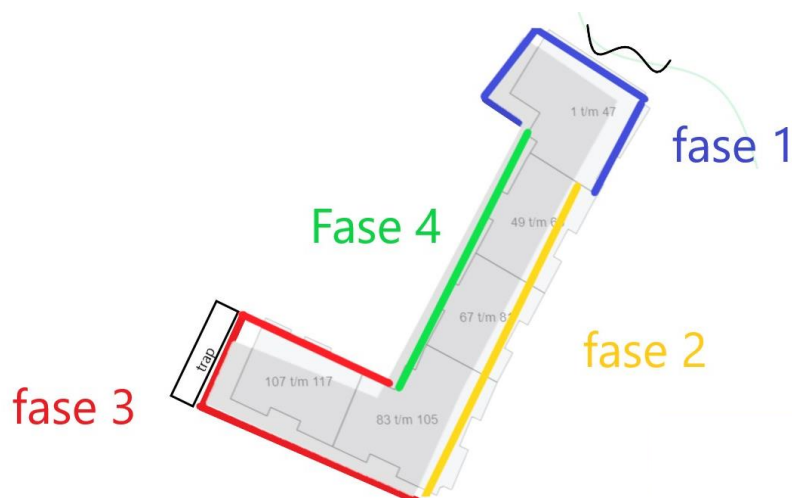
Wij spuiten ook de balkonleuningen en plafonds schoon. De beplatingen aan het plafond van het balkon waxen wij ook.

Schilderwerk

Wij schilderen alle houten onderdelen aan de buitenkant van uw woning en sommige metalen onderdelen. Het betonwerk wordt schoongemaakt en behandeld tegen vocht en vuil aanslag.

Bereikbaarheid

Om onze werkzaamheden uit te kunnen voeren maken wij gebruik van een steiger en een bouwlift. Deze plaatsen wij in fases. In de onderstaande afbeelding is de fasering te zien.



Kleurwijziging van het complex

We hebben een voorstel gedaan voor een kleurwijziging aan de buitenzijde van uw complex. Meer dan 70% van u heeft gekozen voor een kleurwijziging. De meerderheid heeft gekozen voor de kleur grijs. Daarom gaan wij de kleur aan de buitenzijde aanpassen. Hieronder ziet u hoe het complex er straks uit gaat zien.



Planning en werkwijze

U ontvangt van ons een planning wanneer we deze werkzaamheden gaan uitvoeren.

Wij starten op maandag 13 mei 2024 en de werkzaamheden zijn eind december 2024 gereed. U krijgt van ons nog een planning per fase.

Voor de werkzaamheden binnen uw woning maken wij nog een aparte afspraak met u.

Partners van Heko



Heko voert de werkzaamheden uit samen met verschillende partners.

- De steiger wordt gebouwd door Height Care
- De bouwlift wordt gebouwd door Mol Lifting
- Het reinigingswerk wordt uitgevoerd door Dutch Cleaning Service
- De hemelwaterafvoeren worden door Installatietechniek Haaglanden vervangen
- De postkasten worden door Elektro-Four vervangen
- De balkonvloeren die onoverdekt zijn worden door Rumitec gecoat
- Het vervangen van het metselwerk en kitwerk wordt door Wallcare uitgevoerd
- De draairamen worden door Verweij Houttechniek vervangen
- Het glas wordt door Alhra vervangen

Alle werknemers zijn herkenbaar aan hun werkkleding of aan een badge van het bedrijf. De werknemers kunnen zich altijd legitimeren.

Werkwijze Heko

Werktijden

De medewerkers van Heko werken van maandag tot en met vrijdag van 7.30 uur tot ongeveer 16.00 uur. De werkzaamheden die voor veel hinder zorgen, starten op zijn vroegst rond 8:00 uur.

Werkafspraken

- Personeel parkeert nabij de winkelcentrum of op de dijk, niet op de parkeerplaats van de bewoners.
- De werknemers maken geen gebruik van radio, mp3-speler of andere geluidsapparatuur in en om de woning tijdens het werk. Er wordt niet gerookt, gegeten of gedronken in de woningen.
- De werknemers maken geen gebruik van het toilet in de woning.
- Na afloop van de werkzaamheden in de woning zijn alle restmaterialen en afdekkingen verwijderd.
- Heko doet er alles aan om schade te voorkomen. Vanaf de entree deur van de woning tot aan de ramen en deuren wordt een afdekking van circa 1,5 meter breed geplaatst.
- Verwijderen screens en rolluiken door aannemer. Worden voor demontage eerst op werking getest

Herkenbaarheid

De werknemers van Heko zijn herkenbaar aan hun werkkleding of aan een badge van het bedrijf. De werknemers kunnen zich altijd legitimeren. Dit geldt ook voor de medewerkers van Tablis Wonen. Heeft u twijfels over een persoon die in of aan uw woning werkt, dan horen wij dat graag. U kunt dit melden bij de contactpersonen die in deze brochure staan.

Uitvoerend personeel

De medewerkers van Heko zijn gewend om te werken in woningen in bewoonde staat. Dit betekent dat zij rekening houden u als bewoner. Uiteraard gaan zij voorzichtig om met uw eigendommen. Als u klachten heeft, dan kunt u dat ook melden bij uw contactpersonen.



Overlast tijdens de werkzaamheden

Wij voeren diverse werkzaamheden uit aan de binnenzijde van uw woning. U krijgt een nieuwe videofoon om de deur te kunnen opnemen en te kunnen zien wie er beneden aanbelt. Ook moet het oude glas verwijderd worden en vervangen voor nieuw HR++ glas. U kunt dan tijdelijk niet uw woning gebruiken zoals u gewend bent. Dit vinden wij uiteraard vervelend, maar met de juiste voorbereiding en extra voorzieningen, proberen wij de overlast te beperken en de werkzaamheden zo snel mogelijk uit te voeren.

Geluidsoverlast en bouwstof

Tijdens de werkzaamheden van het vervangen van het voegwerk aan de gevel krijgt u te maken met geluidsoverlast. Wij starten iedere werkdag om 7:30 met onze werkzaamheden. Vanaf die tijd kunt u dus geluidsoverlast ervaren. De overlast wordt veroorzaakt door machines, gereedschappen en hulpmiddelen. Ondanks dat wij gebruik maken van stofarme apparaten, kunt u toch wat stof verwachten. Wij adviseren u om uw waardevolle spullen zo goed mogelijk af te dekken. U krijgt afdek materiaal.

Laden en lossen van materialen

Tijdens de werkzaamheden is het noodzakelijk dat de bevoorrading van de materialen goed verloopt. Dit kan leiden tot hinder. We zorgen ervoor dat u de woning normaal kan bereiken en verlaten.

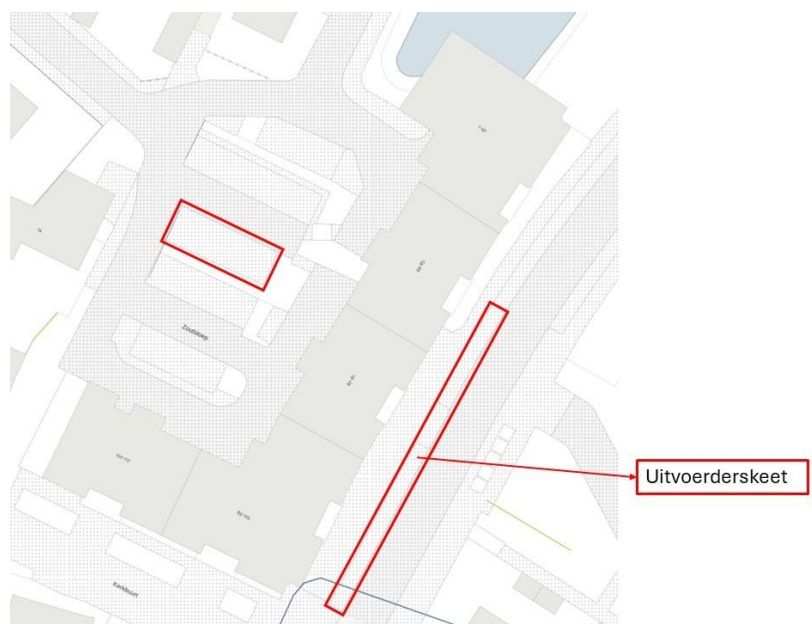
Werkbussen kunnen de weg tijdelijk versperren als men moet laden of lossen. Dit kan ervoor zorgen dat de toegangsweg even minder toegankelijk is. Wij vragen uw geduld en medewerking. We zorgen ervoor dat de hulpdiensten ten alle tijden goed ter plaatse kunnen komen.



Bouwplaats

In de afbeelding hiernaast is de locatie van de bouwplaats te zien. De uitvoerderskeet komt aan de straatzijde te staan.

Wanneer wij de steiger moeten opbouwen
Is er meer ruimte nodig om het
materiaal tijdelijk op te slaan.



Wat u van ons kunt verwachten

Wij begrijpen dat het uitvoeren van de werkzaamheden om maatwerk vraagt en in sommige situaties om extra voorzieningen. Als er situaties zijn waar we rekening mee moeten houden dan kunt u dit bespreken met de wooncoach van Heko; Laura Olijve.

24 uur per dag bereikbaar

Bij calamiteiten, zoals een gaslekkage, waterlekkage of het niet beschikken over stroom, neem dan direct contact met Tablis Wonen op. U belt naar (0184) 44 48 44. Buiten de openingstijden en in het weekend geeft u dit door aan de wachtdienst van Tablis Wonen. Ook te bereiken op het nummer (0184) 44 48 44.

Hulp nodig

De uitvoerder; Rob Molenaar komt 1 dag voor start werkzaamheden bij u langs.

Let u er wel even op dat aangeboden hulp altijd voor uw eigen risico is. Wij gaan uiteraard voorzichtig met uw spullen om. U tekent voor de start van de werkzaamheden een akkoordverklaring.

Wat wij van u verwachten

De werkzaamheden worden in een bewoonde staat uitgevoerd. Dat betekent dat wij een beroep doen op uw medewerking, zodat wij de werkzaamheden voor u als bewoner, maar ook voor uw medebewoners, zo snel mogelijk uit kunnen voeren. Hieronder leest u wat u kunt doen om ons daarbij te helpen en ondersteunen.

Ruimte om te werken

Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden is het belangrijk dat u thuis bent.

Ook hebben wij 1.5 meter werkruimte nodig rondom de kozijnen.

Om deze werkzaamheden goed uit te kunnen voeren vragen wij u de looproute vanaf de voordeur naar de kozijnen vrij te houden.

De uitvoerder komt de dag voor de werkzaamheden nog even langs om het werk voor de volgende dag nog even te bespreken.

Op de dag dat de werkzaamheden worden uitgevoerd is er geen tijd om alsnog meubels of andere spullen te verwijderen. Ook raamdecoratie moet voor deze dag verwijderd zijn. Wij vragen u hier rekening mee te houden en uw spullen vooraf te verwijderen en eventueel af te dekken. Indien dit u niet zelf lukt vragen wij u contact op te nemen met de uitvoerder; Rob Molenaar.

Om rekening mee te houden

Voor schade aan uw eigendommen die niet op tijd zijn weggehaald, kunt u Heko of Tablis Wonen niet verantwoordelijk houden of verantwoordelijk stellen.

Afdekfolie

U krijgt van ons drie vel (4x5 meter) afdekfolie, indien gewenst. Hiermee kunt u zelf naar wens diverse eigendommen afdekken tegen stof en vuil.

Deze afdekfolie kunt u bij start van het project bij onze uitvoerder in de keet ophalen. Op pagina 13 van dit boekje staat de locatie van onze keet.



Klachten of schade

Tijdens de werkzaamheden kan er altijd iets gebeuren waardoor er schade ontstaat. Uiteraard doen wij er alles aan om dit te voorkomen. Daarom leveren we aan het einde van de dag samen de werkzaamheden op. Er zal dan ook gekeken worden naar eventuele schades.

Als er toch schade ontstaat aan uw eigendommen door toedoen van Heko, moet u dit binnen 24 uur na de werkzaamheden melden bij de uitvoerder. De uitvoerder vult dan samen met u een schademeldingsformulier in (zie laatste bladzijde van dit boekje). Meldingen die na 24 uur na de constatering worden ingediend, kunnen dan niet altijd in behandeling worden genomen en afgewezen (weekenden uitgezonderd).

Schades moeten in eerste instantie gemeld worden bij de inboedelverzekering. Als uw eigen verzekeringsmaatschappij de schade aan uw inboedel niet in behandeling neemt, neemt Heko de schade in behandeling na ontvangst van de afwijzing van de verzekering.



Bewonersboekje onderhoudswerkzaamheden

April – 2024

Dit bewonersboekje is samengesteld voor de bewoners Complex 825. Deze informatie is met zorg samengesteld. Toch kunnen actuele gebeurtenissen of technische noodzaak de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van dit boekje.

AVG

Persoonsgegevens

Tablis Wonen en Heko gaan uiterst zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Voor de onderhoudswerkzaamheden kan het nodig zijn uw gegevens (naam-adres-woonplaats) te delen met de betrokken onderhoudsbedrijven zodat zij contact met u kunnen opnemen. Na afloop van het onderhoudsproject verwijderen deze bedrijven de gegevens. Als u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan kunt u dit laten weten aan de bewonerscoach van Tablis Wonen Roos Kraaijeveld.



Schademeldingsformulier

Datum _____

Betreft Schadeafhandeling bewoner

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de werkzaamheden aan uw woning is de volgende schade ontstaan aan uw bezittingen.
Hiervoor onze excuses.

Omschrijving schade

In overleg met u zijn we tot de volgende oplossing gekomen. In dit document verklaart u akkoord te gaan met de gekozen oplossing.

Gekozen oplossing

Gegevens bewoners

Naam _____

Adres _____

Telefoonnummer _____