

Belangrijke informatie

over onze plannen voor uw
woongebouw Paganinihof

Woonbron wil graag dat u prettig woont

Samen met aannemer Heembouw hebben we een plan gemaakt voor uw gebouw aan de Paganinihof. We willen onderhoud en verbeteringen uitvoeren. Hierdoor woont u straks comfortabeler, veiliger en energiezuiniger. Wie zien graag dat u overstapt op elektrisch koken. Dit is veiliger dan koken op gas en ook beter voor het milieu. Verder hebben we in onze aanpak uw wensen zo goed mogelijk opgenomen.

Het is goed om te weten dat u voor de werkzaamheden niet tijdelijk hoeft te verhuizen. De huur blijft hetzelfde. De servicekosten worden hoger door de nieuwe elektrische zonwering. Voordat we kunnen beginnen, vragen we uw toestemming voor een aantal verbeteringen. In dit boekje leest u over onze plannen en hoe u ons kunt laten weten of u akkoord gaat of niet.

We hopen dat u net zo enthousiast bent over deze plannen als wij.

De werkzaamheden

Aan zowel de buitenzijde als binnen zijn de meeste werkzaamheden gericht op goed onderhoud en een frisse uitstraling. Isolerende maatregelen zorgen ervoor dat minder warmte verloren gaat en uw woning energiezuiniger wordt. Verbetering van de mechanische ventilatie en de toepassing van screens, isolerend glas en roosters zorgen voor een aangenaam klimaat in uw hele woning. Kortom, na de uitvoering van de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden zijn uw woning en het gebouw comfortabeler, veiliger en energiezuiniger.

In het overzicht hierna ziet u wat wij gaan doen. We maken onderscheid tussen gewone onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen die uw wooncomfort verhogen en uw energieverbruik verlagen. Voor een aantal verbeteringen is voldoende toestemming van de bewoners nodig om de werkzaamheden te mogen uitvoeren. Welke dat zijn, ziet u hierna in de kolom 'Verbetering (akkoord nodig)'.

Werkzaamheden	Onderhoud (geen akkoord nodig)	Verbetering (akkoord nodig)
Aan het gebouw		
Schilderen kozijnen na glasvervangng	•	
Vervangen boeidelen	•	
MV-boxen op het dak vervangen	•	
In het gebouw		
Tussendeur naar buitenberging plaatsen		•
Verdiepingsvloeren voor de lift vervangen	•	
Verbeteren wegwijzers huisnummers	•	
Fietsenberging ombouwen naar stalling/oplaadruimte scootmobielen en fietsenstalling		•
Reflectiestrippen trap aanbrengen	•	
De beglazing van de lift-entree op de begane grond vervangen voor doorzichtige glazen panelen	•	
In de woningen		
HR++ glas in bestaande kozijnen		•
Aluminium schuifraam vervangen door een draai-kiep raam		•
Paneel boven balkondeur vervangen door een geïsoleerd paneel	•	
Nieuwe geïsoleerde voordeur	•	
Ventilatieroosters in ramen	•	
Nieuwe vensterbanken, waar nodig	•	
CV installatie inregelen en thermostatische kranen vervangen	•	
MV kanalen aanpassen en reinigen	•	
Afsluiten kookgas		•
Aansluiting voor elektrische/inductiekookplaat (voor rekening Woonbron kooktoestel en pannen)		•
Elektrische zonwering		•
Groepenkast aanpassen	•	
Brandwering woningen (doorvoeren van de toiletten, schachten van de rookgasafvoer, doorvoeren van de meterkasten bij de woningscheidingen en rookmelders)	•	
Binnentuin en ontmoetingsruimte		
Tuin nieuwe beplanting en herstel bestrating	•	
Pergola bij glasgevel ontmoetingsruimte		•
Sedum dak ontmoetingsruimte		•

Werkzaamheden aan en in het gebouw

Schilderen van kozijnen na glasvervangng

Nadat al het glas is vervangen, schilderen we de buitenkant van alle kozijnen.

Werkzaamheden rondom het dak

Een deel van de MV-boxen is eerder al vernieuwd. In onze aanpak vervangen we de overgebleven oude MV-boxen (mechanische ventilatie) op het dak door nieuwe, energiezuinige MV-boxen. Daarnaast vervangen wij de boeidelen (panelen) aan de dakranden.

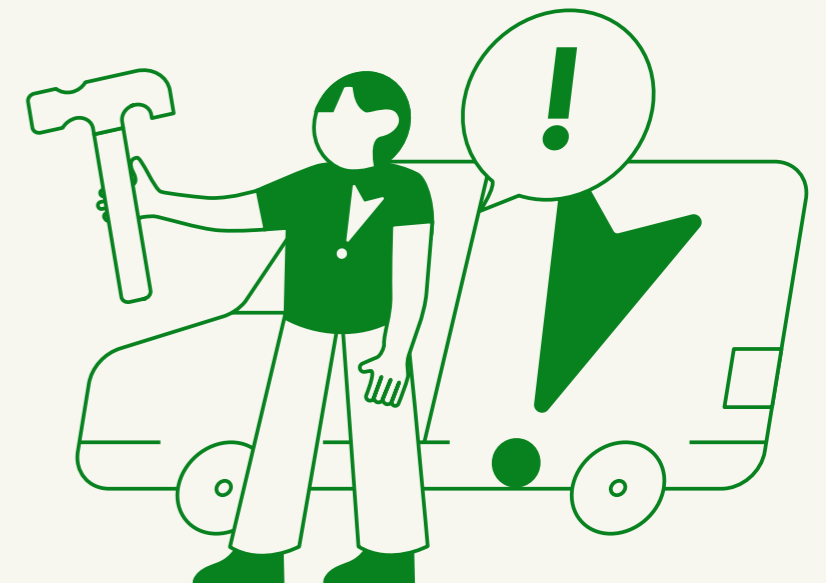
Fietsenberging

De fietsenberging bouwen we om tot een gecombineerde stalling voor fietsen en scootmobielen, inclusief laadvoorziening. Dit verbetert de brandveiligheid in het gebouw.

Algemene ruimtes

In de algemene ruimtes voeren we verschillende werkzaamheden uit die bijdragen aan de veiligheid.

- We maken een tussendeur naar de buitenbergingen, zodat de bergingen alleen nog bereikbaar zijn voor eigen bewoners.
- De beglazing van de liftentree op de begane grond vervangen we door doorzichtige glazen panelen, zodat u beter zicht heeft als u voor de lift staat te wachten.
- Ook maken we de trappen veiliger door reflecterende strips te plaatsen. Zo ziet u beter waar u loopt.
- En we vervangen de houten vloerdelen bij de lift waardoor nu, bij regen, water lekt zodat dit straks niet meer gebeurt.



Werkzaamheden in de woning

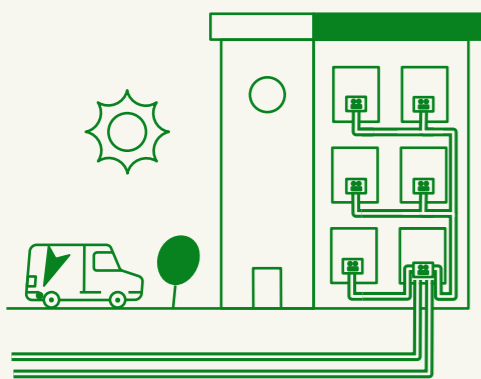
Overstap naar elektrisch koken

Elektrisch koken is veiliger dan koken op aardgas en beter voor het milieu. Daarom willen we graag in onze aanpak het kookgas afsluiten en de gasleiding bij de kookhoek verwijderen. We plaatsen een speciaal stopcontact (perilex) voor elektrisch koken daarvoor terug. Uw gaskooktoestel kunt u daarna niet meer gebruiken, en veel pannen zijn mogelijk niet meer geschikt.

Wij helpen u bij deze overstap; ons aanbod

U krijgt van ons eenmalig een inductiekookplaat of fornuis met kookplaat en een pannenset van vier stuks. U moet zelf zorgen voor het onderhoud hiervan. Wilt u zelf een kooktoestel kopen? Dan kunt u kiezen voor een vaste vergoeding die gelijk is aan ons aanbod. Als genoeg bewoners akkoord gaan, komt de projectbegeleider ruim van tevoren bij u thuis om uw keuze te bespreken. Voor die tijd organiseren we een kookdemonstratie bij uw gebouw, zodat u kunt zien, proeven en zich kunt voorbereiden op uw keuze.

Om elektrisch te kunnen koken, zullen we ook veranderingen in de meterkast en aan het leidingwerk doen.



Cv-installatie en mechanische ventilatie kanalen

Uw CV-installatie passen wij aan met thermostaatkranen, zodat u zelf de temperatuur naar uw warmtebehoefte kunt instellen. De installatie regelen we opnieuw in. Daarnaast controleren we de mechanische ventilatie kanalen en maken die schoon.

Werkzaamheden bij uw ramen

We vervangen het bestaande glas in uw woning voor HR++ glas met nieuwe ventilatieroosters. HR++ glas isoleert beter dan het huidige glas, waardoor uw woning bij gelijke omstandigheden energiezuiniger wordt. De roosters zorgen voor frisse lucht in uw woning. De kozijnen blijven behouden en krijgen een schilderbeurt. Indien nodig vernieuwen we ook de vensterbanken in uw woning.

De aluminium kozijnen met schuiframen aan de galerij vervangen we door een houten kozijn met draai-kiepraam. Bij de balkons van de bovenste woningen krijgt het paneel boven de balkondeur een geïsoleerd paneel, zodat er in de winter minder warmte verloren gaat.

Wist u dat?

Het verschil tussen enkel en dubbelglas bijna even groot is als het verschil tussen dubbel glas en HR++ glas? Dit komt omdat de ruimte tussen de dubbele ruiten bij HR++ glas gevuld is met een edelgas dat nog minder warmte doorlaat.

Nieuwe voordeur

We plaatsen een goed geïsoleerde voordeur die warmteverlies vermindert. Zodra we voldoende akkoord hebben voor onze plannen, bieden we u een keuze voor het soort voordeur. Het type voordeur dat de meeste stemmen krijgt, wordt geplaatst.

Brandveiligheid

We maken de schacht naast de meterkast brandveilig. Ook zorgen we dat alle openingen goed dicht zijn tegen brand. In de woonkamer plaatsen we een extra rookmelder.

Zonwering

We plaatsen in alle woningen een elektrisch bedienbare screen voor het huiskamerraam. Het doek verbetert het klimaat in uw woning op warme dagen; het houdt fel zonlicht tegen, maar laat nog wat licht door. Alle screens krijgen dezelfde kleur (linnenwit en rolbox in RAL 9010) zodat het gebouw er als geheel netjes uitziet. De screens zijn elektrisch bedienbaar; u opent en sluit met een knop. Wel zo makkelijk voor u.

De woningen op de bovenste verdieping hebben meer zoninval en krijgen daarom een extra screen voor het slaapkamerraam bij het balkon.

Alle bewoners betalen voor deze elektrisch bedienbare screens € 17,50 per maand in de servicekosten. Dit is een vast bedrag voor alle woningen, dus ook voor adressen waar eerder al een screen werd geplaatst. De screens vallen onder het onderhoud van Woonbron. Er zijn al veel bewoners die hiervoor servicekosten betalen. Zij hoeven dit uiteraard niet dubbel te doen. Deze kosten worden in mindering gebracht. Iedereen betaalt straks hetzelfde.

De plaatsing van de screens is een vast onderdeel van onze totaalaanpak. We gaan alleen over tot plaatsing als een meerderheid (ten minste 70%) van de bewoners akkoord is met alle werkzaamheden in ons voorstel.

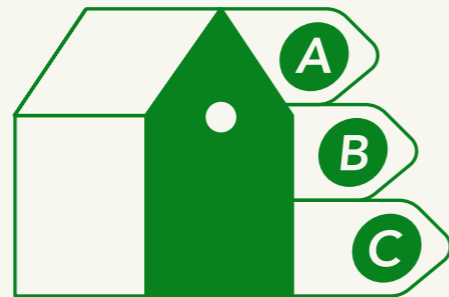
Werkzaamheden in de binnentuin en bij de ontmoetingsruimte

We knappen de binnentuin op met nieuwe beplanting en herstel van de bestrating. Bij de glasgevel van de ontmoetingsruimte plaatsen we een pergola. Van de oude vlonderdelen maken we bloembakken. Zo geven we dit nog goede hout een tweede leven. De pergola draagt bovendien bij aan een beter klimaat in de ontmoetingsruimte. Op de ontmoetingsruimte leggen we een sedumdak aan, dat zorgt voor een lagere temperatuur in de omgeving. Zo wordt het niet alleen groener in de binnentuin, maar ook koeler in de ontmoetingsruimte tijdens warme zomerdagen.

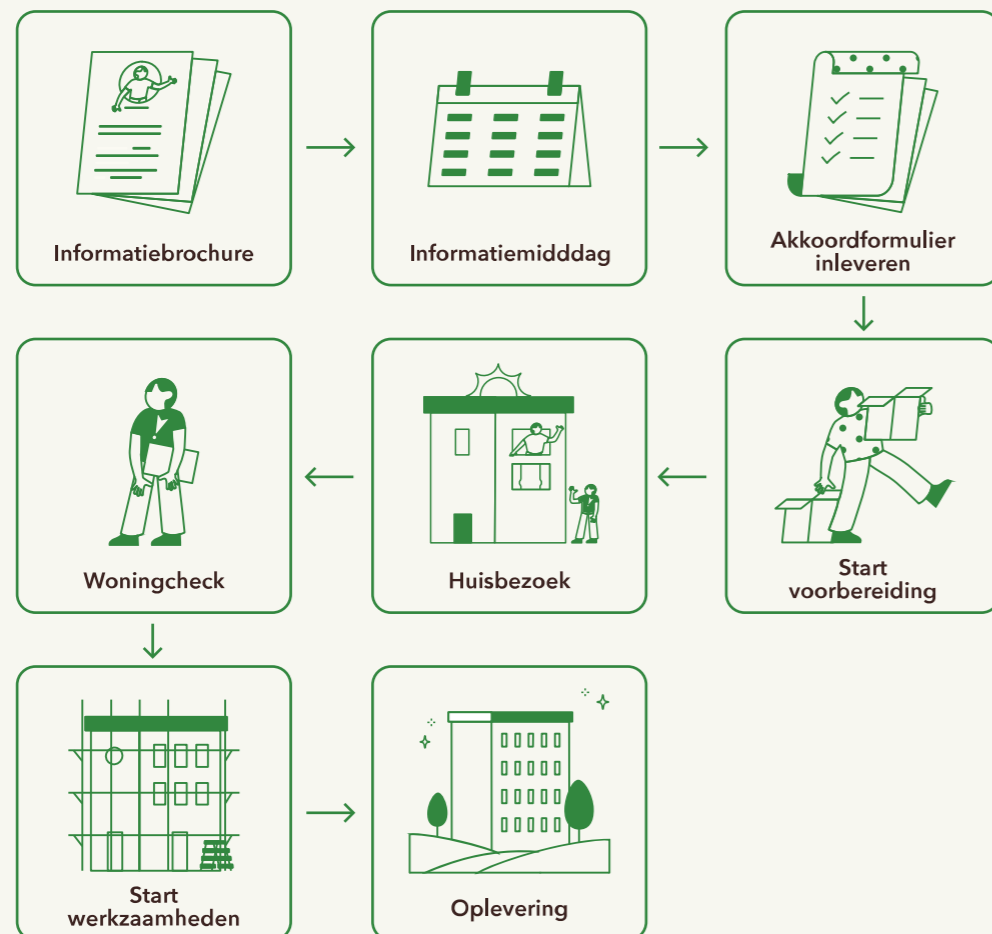


Goed onderhoud en prettiger wonen

U heeft eerder gelezen welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren. Deze zorgen voor meer comfort en een energiezuinigere woning. We maken uw woning en het gebouw (brand)veiliger. Daarnaast zorgen we voor een aangenameer klimaat in de ontmoetingsruimte, meer ruimte voor scootmobielen en een mooie binnentuin.



Wat kunt u van Woonbron en Heembouw verwachten?



Informatiebrochure

In deze informatiebrochure staan de werkzaamheden die wij willen uitvoeren. Lees dit boekje daarom goed door.

Informatiemiddag

Wij nodigen u van harte uit voor onze informatiemiddag. In de brief in de bijlage leest u op welke dag u van harte welkom bent en wij graag uw vragen beantwoorden.

Akkoordformulier inleveren

Geef aan Woonbron door of u wel of niet akkoord gaat met de verbeterwerkzaamheden. Meer over de akkoordverklaring leest u verderop in dit boekje.

Start voorbereiding

Als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met de verbeterwerkzaamheden, start Heembouw met het voorbereiden van de werkzaamheden.

Huisbezoek

Ongeveer zes weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning komen de bewonersbegeleider en uitvoerder van Heembouw bij u langs. Ze bespreken dan met u de werkzaamheden, de dagplanning en alle andere bijzonderheden, zoals:

- Welke werkzaamheden doen we wanneer?
- Heeft u hulp nodig bij verplaatsen of afdekken van uw spullen?
- Hoe laat moet u de deur opendoen en wanneer moet u thuis zijn?
- Hoe houden we rekening met bijzonderheden in uw woning en uw persoonlijke situatie?
- Welke voorbereidingen vragen wij van u?
- Alle vragen die u verder nog wilt stellen.

Uiteraard mag u voor dit gesprek ook een familielid, mantelzorg, of overige hulp uitnodigen als u dat prettig vindt.

Woningcheck

Twee werkdagen voor de werkzaamheden starten, komt de uitvoerder van Heembouw langs voor een laatste woningcheck. Hij kijkt of het lukt met de voorbereidingen en of u daar hulp bij nodig heeft. Ook beantwoordt hij uw vragen.

Start werkzaamheden

Wanneer Heembouw aan het werk gaat in uw woning dan starten zij eerst met het afdekken van uw vloeren om eventuele beschadiging te voorkomen. Binnen ongeveer 12 werkdagen voeren wij alle werkzaamheden bij u thuis uit. Hierna is het werk in uw huis klaar. Bij een paar werkzaamheden is het belangrijk dat u thuis bent. Soms moeten alle bewoners die boven elkaar wonen thuis zijn. U krijgt hierover vooraf informatie.

Oplevering

Na afloop leveren wij de ruimte bezemschoon op. Ook krijgt u uitleg over het gebruik en onderhoud van de nieuwe installaties en materialen. De gebruiksaanwijzingen staan ook in het opleverboekje dat u van Heembouw ontvangt.

Wij beperken de overlast zoveel mogelijk. De medewerkers van de aannemer krijgen duidelijke parkeerinstructies, zodat er genoeg parkeerplaatsen voor bewoners beschikbaar blijven. Werklieden parkeren zoveel mogelijk bij de bouwkeet. Materialen worden alleen geleverd wanneer ze nodig zijn, en de bouwplaats wordt dagelijks netjes achtergelaten.

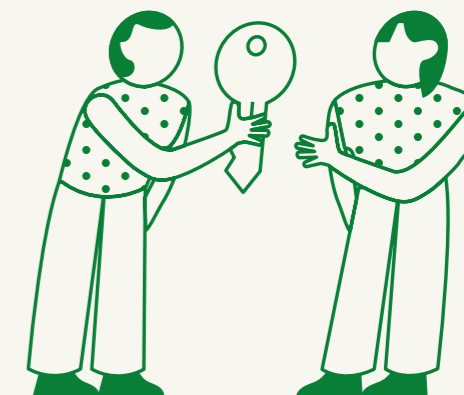


Wat verwachten wij van u?

Om de werkzaamheden goed te kunnen uitvoeren, hebben wij uw hulp nodig. Wij vragen daarom uw medewerking voor het volgende.

Toegang tot uw woning

Wij vragen u de medewerkers toegang te geven tot uw woning op de dagen waarop wij bij u werkzaamheden uitvoeren. Kunt u zelf of iemand anders namens u niet thuis zijn? Dan is het mogelijk om uw sleutel af te geven. Hiervoor maken wij gebruik van een sleutelovereenkomst. Tijdens het huisbezoek wordt dit met u besproken.



Huisdieren

Heeft u huisdieren? Dan vragen wij u tijdens de werkzaamheden in uw woning hier zelf een voorziening voor te treffen. Tijdens de werkzaamheden kunnen er geen loslopende huisdieren in uw woning blijven.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf aangebrachte voorzieningen? Dan vragen wij u deze te verwijderen voordat de werkzaamheden starten. Woonbron en Heembouw voeren geen werkzaamheden uit aan voorzieningen die door u zijn aangebracht. Ook heeft u geen recht op een vergoeding als deze voorziening (tijdelijk) moet worden verwijderd. Tijdens het huisbezoek, 8 weken voor de start van de werkzaamheden, bespreken wij met u welke zelf aangebrachte voorzieningen verwijderd moeten worden en of u hier hulp bij nodig heeft.

Wij helpen u graag

Wilt u rust tijdens de werkzaamheden in uw woning?

Dan kunt u gebruik maken van de ontmoetingsruimte in de binnentuin van de Paganinihof. U kunt daar even rustig een kopje koffie drinken en/of een praatje maken met andere bewoners.

Bent u niet in staat om (zware) spullen te verplaatsen?

Bespreek dit dan tijdens het huisbezoek met ons. Dan overleggen wij met u hoe wij dit kunnen oplossen.

Wilt u weten welke ruimtes u moet vrijmaken?

Dit bespreken we voor de start van de werkzaamheden met u. Er wordt folie ter beschikking gesteld om (kwetsbare) meubels te beschermen. Ook ontvangt u als bewoner een aantal dozen om spullen veilig in op te bergen.

Wordt het koud in uw woning tijdens de werkzaamheden?

Dan lenen wij een elektrische kachel aan u uit.



Kostbare en kwetsbare eigendommen

Wij adviseren u om uw waardevolle en breekbare spullen op een veilige plek op te bergen of goed af te dekken. Schade kan snel ontstaan. Een inboedelverzekering dekt de schade aan uw spullen in huis, maar voorkomen is beter. Voor schade aan uw eigendommen die niet tijdig zijn weggehaald, zijn wij niet verantwoordelijk of aansprakelijk. Bij schade door de werkzaamheden kunt u dit melden bij de bewonersbegeleider. U krijgt dan een schadeformulier waarop u de schade kunt vermelden.

Planning

Voorbehoud start werkzaamheden

U woont in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Een besluit van de VvE is een belangrijke voorwaarde om de werkzaamheden (aan de gemeenschappelijke delen) te mogen doen. Zodra **ten minste 70% van de huurders** akkoord is met ons voorstel, zullen we goedkeuring vragen aan de algemene ledenvergadering van de VvE. Deze vergadering staat in oktober gepland. Bij een positief besluit kunnen de werkzaamheden in het **voorjaar van 2026 starten** en zullen naar verwachting **begin 2027 afgerond** zijn. Dit is afhankelijk van de benodigde vergunningen, bezwaartermijnen, draagvlak, ontheffingen en andere onvoorziene omstandigheden.

Hoelang duren de werkzaamheden?

Voor de werkzaamheden in uw woning hebben we ongeveer **12 werkdagen** nodig. Naast de werkzaamheden binnen, doen we ook werk aan de buitenkant van de woningen en het gebouw. Tijdens het huisbezoek vertellen we u wanneer u overlast kunt verwachten. Soms moeten we door het weer of andere problemen de planning aanpassen. Heembouw informeert u hierover. We proberen het binnen- en buitenwerk zoveel mogelijk te combineren om de overlast voor u te beperken.

Samen met bewoners

Bij Woonbron vinden we het belangrijk dat bewoners betrokken zijn bij onze plannen. Daarom hebben we u gevraagd om mee te denken in een klankbordgroep. We zijn blij met de bewoners die met ons hebben meegedacht. Als eerste over dit voorstel aan u. Hun kritische blik heeft ons scherp gehouden. Zodra we mogen beginnen met de uitvoering, blijven we in gesprek met deze groep. Dit gaat vooral over praktische zaken zoals veiligheid en beperking van overlast.

Wij houden u op de hoogte!
Tijdens de werkzaamheden informeert Heembouw u via een nieuwsbrief over de werkzaamheden.



Wij vragen uw toestemming

Wij horen graag of u ook enthousiast bent over dit plan! Wilt u aan ons doorgeven of u wel of niet akkoord gaat met de verbeterwerkzaamheden? Als minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met het voorstel, mogen wij van u de werkzaamheden uitvoeren en moet iedereen hieraan meewerken. Ook de huurders die geen akkoord hebben gegeven op het voorstel. Het is belangrijk dat u de akkoordverklaring inlevert.

Let op!
Niet ingeleverde verklaringen gelden als een **nee-stem**.

Terugsturen akkoordverklaring

Wilt u bijgaande akkoordverklaring invullen en uiterlijk **vóór 17 oktober 2025** aan ons terugsturen?

Dit kan op verschillende manieren:

- U kunt de verklaring in de brievenbus van de huismeester doen, Paganinihof 2.
- Stuur een foto of kopie van het ingevulde formulier naar paganinihof@heembouw.nl
- Lever het formulier in tijdens één van de informatiemiddagen.

Na de inventarisatie van de akkoordverklaringen informeren wij u over de uitkomst en het vervolg van het project.



Samenwerking met Heembouw

Woonbron is in 2023 een vijfjarige samenwerking aangegaan met vijf aannemers, waaronder Heembouw. Het doel is om efficiënter te werken en de kwaliteit van onze renovatie- en onderhoudsprojecten te verbeteren. De Paganinihof is een van de 15 projecten die in samenwerking met een co-maker is voorbereid. Bij voldoende akkoord van de bewoners gaat Heembouw over tot uitvoering.

Disclaimer

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld. De kleuren en/of ontwerp in deze informatiebrochure kunnen in werkelijkheid iets afwijken. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze informatiebrochure.

September 2025

Contactgegevens Woonbron

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

Telefoon: 088 966 00 00

woonbron.nl

