



Uitvoering

Renovatie Beverburgh,
Kromme Hagen 2-392 en Grote Hagen 1-7

November 2022





Beste bewoners,

In opdracht van Woonbron voeren wij de werkzaamheden uit aan de woningen in woongebouw Beverburgh, gelegen aan Kromme Hagen 2-392 en Grote Hagen 1-7.

In dit uitvoeringsboekje stellen wij het projectteam aan u voor. Ook leest u meer over de uitvoering van de werkzaamheden in en aan uw woning, de planning, wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten.

Huisbezoek (warme opname)

Ongeveer 4 weken voor de startdatum plannen we met u een huisbezoek in. Dit is een gesprek bij u thuis met de bewonersconsulent. We vertellen u alles over de planning van uw woning, wat wij doen en wat wij van u verwachten. We lopen ook met u door de woning voor bijzonderheden en vragen.

Startgesprek

Een week voor de start in uw woning komt de bewonersconsulent nog even bij u langs om te horen of er nog vragen zijn en hoe de voorbereidingen gaan.

Samenwerken

Een groot onderhoudsproject slaagt zeker met een goede samenwerking tussen bewoners, Smits Vastgoedzorg en Woonbron. Voor Smits Vastgoedzorg is het project geslaagd als wij een verbeterde woning voor u hebben kunnen maken, waar u nog vele jaren in een prettige sfeer woont.

Met vriendelijke groeten,

Projectteam Smits Vastgoedzorg & Woonbron





Inhoudsopgave

1. Uw projectteam	06
2. Het plan	10
3. Voorbereiding uitvoering	12
4. Uitvoering	15
5. Wat kunt u van ons verwachten	17
6. Wat verwachten wij van u.....	19
7. Werkwijze Smits Vastgoedzorg.....	22
8. Wat te doen bij schade	24
9. Aantekeningen.....	26



Uw projectteam

Bij het onderhoudsproject zijn verschillende medewerkers betrokken vanuit Smits Vastgoedzorg en Woonbron. Hieronder ziet u wie uw contactpersonen zijn.



Smits Vastgoedzorg

Sukhy Bhaggoe

Functie: Bewonersconsulent Smits Vastgoedzorg

Telefoon: 06 – 51015310

E-mail: bewonersinfo@smitsvastgoedzorg.nl onder vermelding van ons referentienummer 532323

Sukhy is uw aanspreekpunt voor alle vragen over het project. Zij is van maandag t/m donderdag op het project aanwezig. Op dinsdag tussen 10:00 en 11:00 uur en donderdag tussen 13:00 en 14:00 uur is er een spreekuur en kunt u in de bouwkeet bij Sukhy binnen stappen met uw vragen.



André Sloof

Functie: Uitvoerder Smits Vastgoedzorg

André is de uitvoerder voor dit project. Hij is verantwoordelijk voor de technische uitvoering van het project.



Ronald van den Bulk

Functie: Projectleider Smits Vastgoedzorg

Ronald is verantwoordelijk voor het hele project en aanspreekpunt voor Woonbron.



Dennis Prins

Functie: Werkvoorbereider Smits Vastgoedzorg

Hij zorgt voor de technische voorbereiding van het project.



Woonbron

Ed Bontenbal

Functie: Opzichter Woonbron

Ed is vanuit Woonbron de opzichter, controleert de kwaliteit en is regelmatig op het project aanwezig.

Voor andere vragen of reparatieverzoeken kunt u gewoon terecht bij Woonbron.

Stuur dan een bericht via WhatsApp (06 83 90 98 55), Facebook Messenger of ga naar woonbron.nl. U kunt Woonbron ook bellen op 088 966 00 00. Op werkdagen bereikbaar van 08.00 tot 17.00 uur. Kijk ook op www.woonbron.nl.

Bewonersapp

De bewonersapp kunt u installeren via de App Store en de Playstore. De app heet; Smits Bewonerscommunicatie. De inloggegevens ontvangt u van de bewonersconsulent. In de app kunt u informatie vinden zoals verstuurd brieven. Deze staan onder het kopje "Informatie". Via het kopje "Contact" kunt u contact opnemen met de bewonersconsulent.

Calamiteiten

Bij calamiteiten buiten kantooruren kunt u de servicedienst van **Smits Vastgoedzorg** bereiken via telefoonnummer 010 - 415 34 20. U krijgt dan onze servicedienst aan de lijn. Vanaf daar wordt u doorverbonden met de juiste persoon. Als deze persoon niet bereikbaar is, neemt het servicecentrum uw melding in behandeling en zorgt ervoor dat de juiste partij uw melding opvolgt.

Onderhoud gevel:

- Vervangen van kozijnen en na-isoleren van de kopgevels
- Alle kozijnen aan de buitenzijde schilderen

Energiebesparend:

- Isoleren van het dak

Energiebesparend:

- Vervangen draaiende deuren en ramen
- Vervangen glas door HR++ beglazing

Veiligheid:

- In de woning plaatsen van mechanische ventilatie, een CO₂-melder en videofoon.

Onderhoud balkons:

- Hekwerk en privacyscherm vervangen
- Vloercoating balkons

Onderhoud berging:

- Herindeling fietsenstalling en scootmobielruimte

Het plan

In eerdere informatiebrieven las u alles over de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden aan uw woongebouw.

- Energiebesparende werkzaamheden
- Onderhoudswerkzaamheden
- Nieuwe entree
- Nieuwbouw ontmoetingsruimte
- Inrichting binnentuin

Klankbordgroep Beverburgh

Tijdens het project bespreken wij de voortgang met de klankbordgroep. De klankbordgroep behartigt de belangen van alle bewoners over algemene zaken. Over individuele zaken kunt u zelf contact opnemen met de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg.



Modelwoning

Ook richten wij een modelwoning in, zodat u de werkzaamheden kunt bekijken. Deze modelwoning vindt u op adres Kromme Hagen 120. U ontvangt een persoonlijke uitnodiging om deze woning te bezoeken.



Vorbereiding uitvoering

Bouwplaats

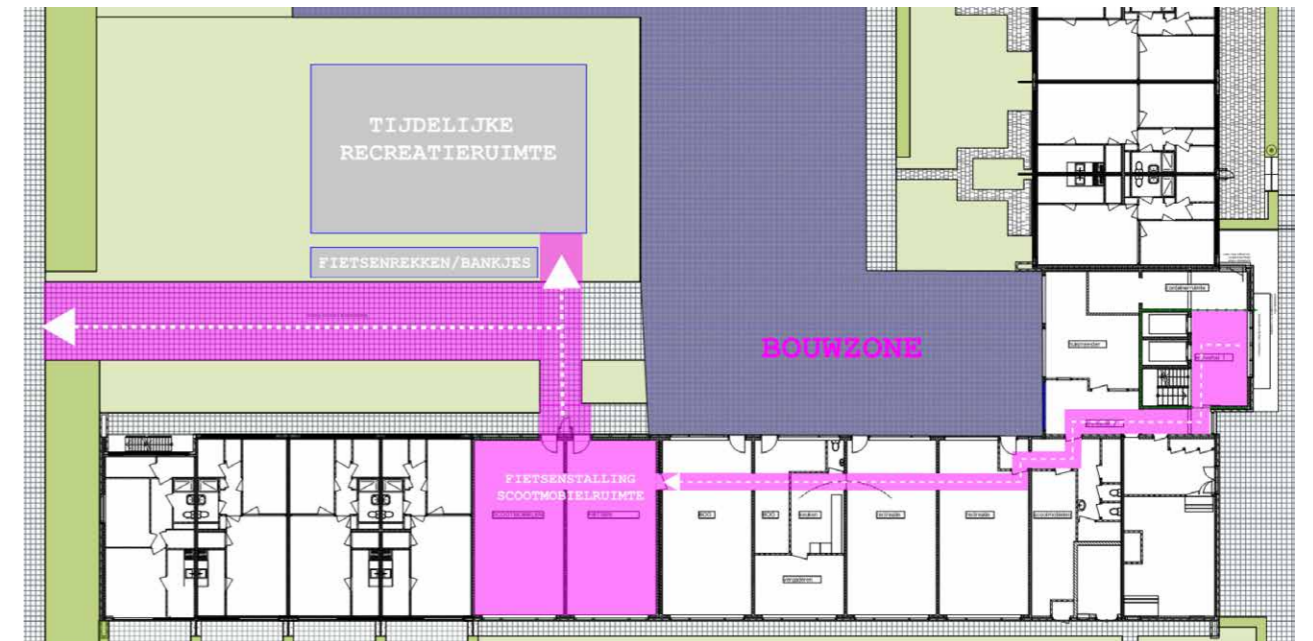
We begrijpen heel goed dat het soms vervelend is dat er zoveel ruimte en parkeerplaatsen voor het project worden gebruikt. Door de uitvoeringsduur zo kort mogelijk te houden, proberen we de overlast voor u te beperken. Ook hebben we van de gemeente Rotterdam toestemming gekregen om onze bouwplaats in de binnentuin tussen de woningblokken te maken. Door dit terrein te gebruiken hebben u en de omwonenden minder last van ons in de straten rond de woningen.



1. WOONGEBOUW 1
2. WOONGEBOUW 2
3. NIEUWBOUW ONTMOETINGSRUIMTE
4. BOUWPLAATS
5. TIJDELIJKE ONTMOETINGSRUIMTE

SITUATIESCHETS BOUWPLAATS EN LOCATIE TUSSEN WOONBLOKKEN

De bouwplaats bestaat uit gestapelde containers (voor opslag en werkplaats), een sanitair-unit, schaftkeet en kantoorruimte. Onze bouwplaats wordt afgeschermd met een hekwerk en wordt buiten onze werktijden afgesloten. Tussen 07.00 uur en 17.00 uur zijn er activiteiten op de bouwplaats en brandt er licht. Wij kunnen niet voorkomen dat u soms last zult hebben van de bouwplaats. De bouwplaats is alleen toegankelijk voor onze medewerkers.



TIJDELIJKE RECREATIERUIMTE EN LOOPROUTE BINNEN HET GEBOUW

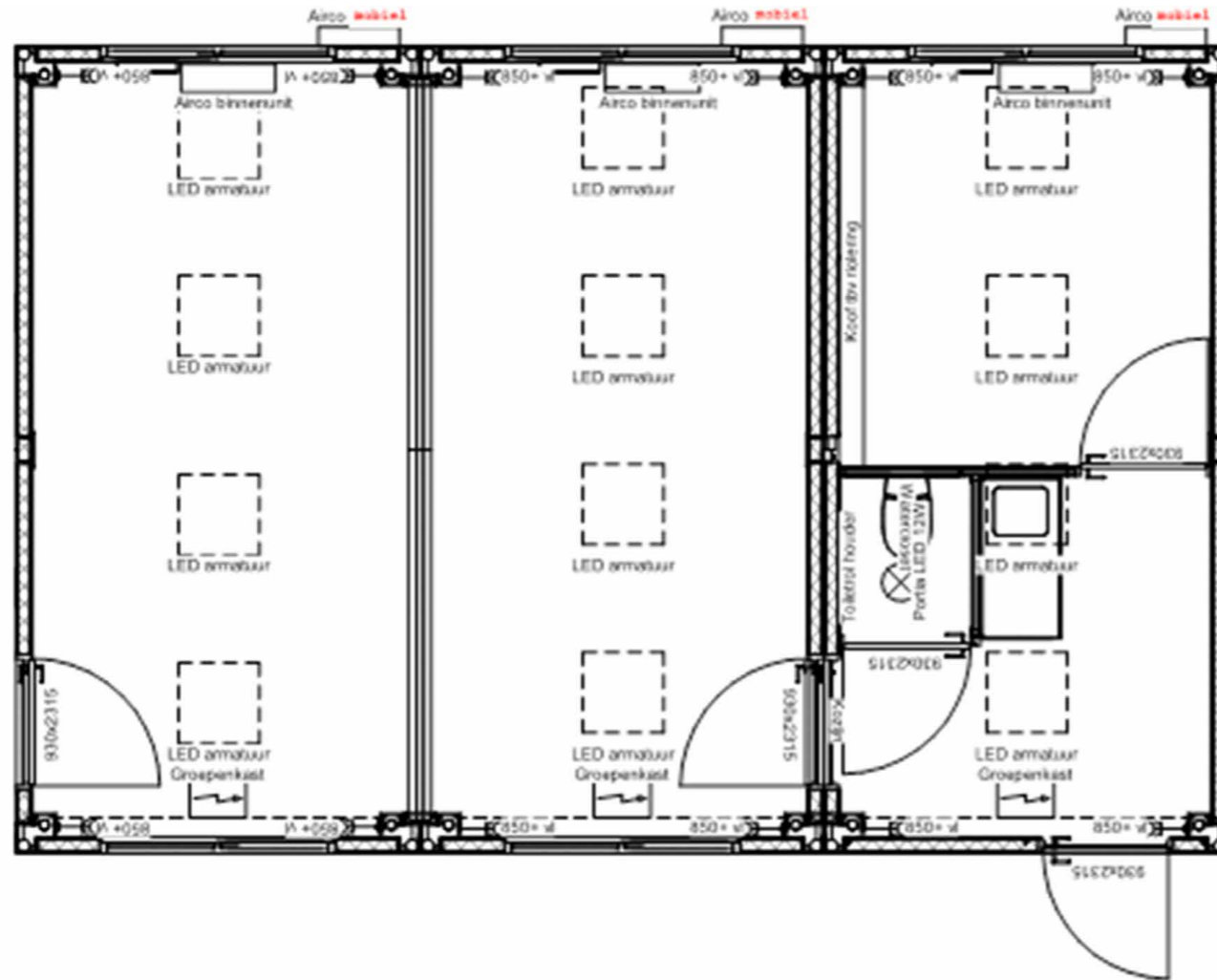
Het roze geaceerde is de looproute naar de fietsenberging.

Steigers

Om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren, plaatsen we steigers. Het woongebouw wordt alleen aan de kopgevels in de steigers gezet voorzien van regenkappen en steigernetten. Hierdoor is er minder daglicht in de woning zo lang de steiger er staat.

Tijdelijke ontmoetingsruimte en tijdelijk kantoor complexbeheerder

Omdat wij ook de huidige ontmoetingsruimte opknappen, richten wij voor u een tijdelijke ontmoetingsruimte in. De tijdelijke ontmoetingsruimte staat buiten de hekken van onze bouwplaats. Hier is ook het tijdelijke kantoor van de complexbeheerder.



Laden en lossen van materialen

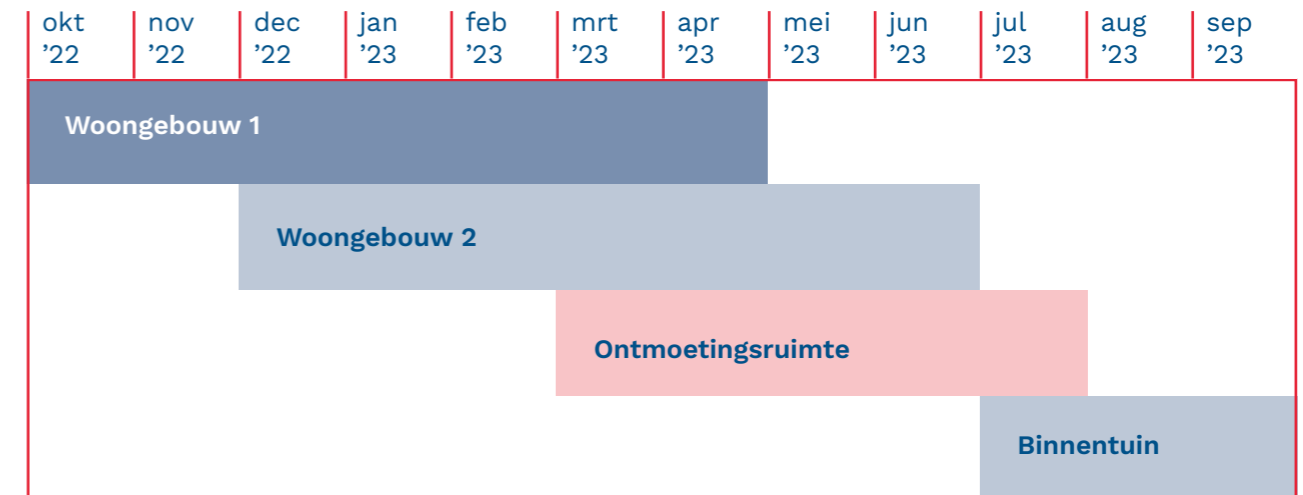
Tijdens de werkzaamheden is het noodzakelijk dat de aan- en afvoer van materialen goed verloopt. Het laden en lossen gebeurt op de bouwplaats. In sommige gevallen is dit niet mogelijk en kan het voorkomen dat een (deel van de) straat de Grote Hagen wordt afgesloten voor de kraan en materialen.

Houdt u er rekening mee als u met de auto de wijk uit moet, dat het daardoor wat langer kan duren.

04

Uitvoering

Volgorde en planning werkzaamheden aan het woongebouw



Op bovenstaande afbeelding ziet u de werkvolgorde en de planning. Houdt u er rekening mee dat we ongeveer een jaar aan het woongebouw werken.

We doen er alles aan om volgens deze planning te werken. Het kan natuurlijk gebeuren dat we door onvoorziene omstandigheden de planning moeten aanpassen. We zullen u daarvan op hoogte stellen.

Werkzaamheden aan uw woongebouw

Met deze lijst krijgt u een indruk van de werkzaamheden die we gaan uitvoeren. De volgorde van de werkzaamheden kan afwijken van onderstaande lijst.

- Isoleren van de gevel en het dak;
- Onderhoud aan de algemene ruimten, de gevels en het dak;
- Plaatsen van nieuwe hekken aan de galerij- en balkonzijde;
- Plaatsen van een nieuw privacy scherm op uw balkon;
- Schilderen van alle kozijnen aan de buitenzijde;
- Moderniseren van de entree;
- Herindeling van de ruimte voor de fietsen en scootmobiel;
- Bouw van een nieuwe ontmoetingsruimte in de binnentuin.

Werkzaamheden in de woning

Met deze lijst krijgt u een indruk van de werkzaamheden die we gaan uitvoeren. De volgorde van de werkzaamheden kan afwijken van onderstaande lijst.

- Vervangen van glas door HR++ glas;
- Vervangen van draaiende buitendeuren en ramen;
- Plaatsen van een ventilatiebox in de keuken en badkamer;
- Plaatsen van een CO₂ melders in de woonkamer;
- Plaatsen van een videofoon in de woning.

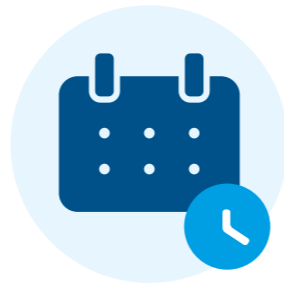
Asbest verwijderen en uw veiligheid

Voor het verwijderen van asbest aan het woongebouw gelden strenge regels. Het asbest wordt op een veilige wijze verwijderd en afgevoerd.

Dit kan betekenen dat u tijdens de werkzaamheden tijdelijk geen gebruik kan maken van de ruimte waar het asbest wordt verwijderd. Zodra de werkzaamheden zijn afgerond wordt het gebied opgeruimd en weer vrijgegeven. De veiligheid van u als bewoner is niet in gevaar.

Uitvoeringskalender

Wij informeren u ongeveer 4 weken van tevoren wanneer wij in uw woning starten. U ontvangt een uitvoeringskalender.



Geluids- en stofoverlast

De werkzaamheden veroorzaken geluids- en stofoverlast. We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar helemaal voorkomen lukt niet.

U krijgt van ons afdekfolie om uw spullen te beschermen tegen bouwstof en oorpluggen om de geluidsoverlast dragelijker te maken.

05

Wat kunt u van ons verwachten

Maatwerk

Als er persoonlijke omstandigheden zijn waarmee wij rekening moeten houden, dan bespreekt onze bewonersconsulent dit met u tijdens het startgesprek. Onze bewonersconsulent, Sukhy, kijkt samen met u naar een passende oplossing.

Hulp, dozen, afdekfolie, stucloper

Wij bieden alle bewoners de volgende hulp:

- Opbergdozen om uw spullen tijdelijk in te pakken en op te bergen
- Afdekfolie om uw spullen mee af te dekken tegen stof
- De looproutes dekken wij af met stucloper. Zo beschermen wij uw vloer (bedekking).
- Hulp bij het verplaatsen van zware spullen wanneer dat nodig is (zie het kopje Hulp)

Afval werklui

De werklui ruimen hun eigen rommel en afval op. Verder laten wij uw woning dagelijks bezemschoon achter.

Hulp

Als u (samen met uw familie, kennissen of burens) de voorbereidingen niet helemaal zelf kunt doen, kunt u dit vertellen aan onze bewonersconsulent. We bekijken dan samen welke hulp u nodig heeft. Let op: de aangeboden hulp is altijd voor uw eigen risico. We kunnen u vragen om hiervoor een verklaring te ondertekenen vóórdat we u helpen.



Na de werkzaamheden volgt de oplevering

Zodra uw woning klaar en bezemschoon is, levert de uitvoerder de woning aan u op. Hij gaat met u in de woning alle punten langs die gedaan zijn en beoordeelt dit met u. Waar let hij op?

- Is het volgens de norm van Woonbron uitgevoerd
- Functioneert alles zoals het hoort
- Zijn eventuele bijzonderheden, die vooraf met u zijn afgesproken, uitgevoerd
- Is de woning bezemschoon en opgeruimd aan u opgeleverd
- Is er schade ontstaan tijdens de werkzaamheden die u nog niet had gemeld

Op een opleverformulier schrijft de uitvoerder de punten op die nog gedaan zouden moeten worden. Hij vraagt u het opleverdocument te tekenen. We hebben 7 werkdagen de tijd om deze restpunten af te handelen. Als de uitvoering afhankelijk is van materialen van leveranciers kan het langer duren. We houden u hiervan op de hoogte.

Na afhandeling van de restpunten komt de uitvoerder opnieuw bij u langs om deze te controleren. Bij akkoord vraagt de uitvoerder u om het opleverformulier voor een tweede keer te tekenen. En daarmee zijn de werkzaamheden in uw woning klaar!

Bewoners feedback

Enquête

Na de oplevering stuurt Woonbron u een enquête. In de enquête vragen wij uw mening over de uitgevoerde werkzaamheden en dienstverlening. Wij zouden het heel fijn vinden als u aan deze enquête mee doet.

06

Wat verwachten wij van u

Uw medewerking is belangrijk en noodzakelijk voor ons

Om de werkzaamheden in en rond uw woning goed te laten verlopen, hebben wij uw hulp nodig. Tijdens de warme opname legt de bewonersconsulent alles uit en beantwoordt zij uw vragen.

- Wij lopen samen met u door uw woning en laten u zien waar wij werken en waar we ruimte nodig hebben om ons werk goed te kunnen doen. (+/- 1 meter uit de gevel).
- Wij vragen u om de aanwijzingen en adviezen van onze medewerkers op te volgen, zodat de werkzaamheden vlot en volgens planning uitgevoerd kunnen worden.
- Wij vragen u om uw balkon vrij te maken. De bewoners op de begane grond vragen wij om de tuin, 1 meter vanaf de gevel, vrij te maken. Zo kunnen wij onze werkzaamheden veilig uitvoeren en blijven uw spullen netjes.

Controlelijst voorbereiding

Hieronder staan de voorbereidingen die wij van u verwachten. 1 week van tevoren voor de uitvoering van de werkzaamheden in uw woning. De bewonersconsulent komt nogmaals bij u langs om dit met u door te nemen.

GEVELS VRIJMAKEN VAN BALKON EN TUIN

De bewoners op de begane grond met een tuin vragen wij tot 1 meter van de gevel vrij te maken. Verwijder van uw balkon:

- Tuinmeubels
 - Plantenpotten
 - Verlichting
- Drooglijnen, droogrekken en droogmolens
- Fietsen, steps, scooters
- Losse spullen
- Schotelantennes



Alles wat niet is weggehaald, kan beschadigd raken. Smits Vastgoedzorg is hiervoor niet aansprakelijk. Uw fiets of scooter kan niet vlakbij de gevel van het woonblok blijven staan. Wij vragen u om uw fiets of scooter in de fietsenstalling te plaatsen .

WOONKAMER

Voor het vervangen van het raamkozijn:

- 1 meter vanaf het raam vrij maken (voor en achter)
- Planten, vazen, staande lampen in de buurt en in de loop van de kozijnen weghalen
- Vensterbanken leeghalen
- Alle raambekleding zoals gordijnen, rolgordijnen, lamellen of luxaflex weghalen (gordijnrails mogen blijven zitten als ze niet op het hout gemonteerd zijn)
- Losse vloerkleden in de loop van de kozijnen oprollen en aan de kant leggen

SLAAPKAMERS EN KEUKEN

Voor het vervangen van het glas en het raamkozijn:

- Vensterbanken leeghalen
- Alle raambekleding zoals gordijnen, rolgordijnen, lamellen of luxaflex weghalen (gordijnrails mogen blijven zitten)
- Bedden en meubels afdekken met plastic folie in verband met stof. Kozijnen bereikbaar maken voor onze medewerkers
- Vloerkleden oprollen

Afval

Afval dat ontstaat door de werkzaamheden, ruimt Smits Vastgoedzorg op.

Wat is verder nog belangrijk?

Toegang tot uw woning

Onze werkdagen zijn van 07.30 uur tot 16.00 uur. Op de dagen dat we in uw woning werken, willen onze medewerkers op tijd naar binnen.

Zorgt u dat er iemand thuis is die vanaf 07.30 uur de deur voor ons open doet tijdens de werkdagen van de werkzaamheden in uw woning.

Kostbare en kwetsbare spullen

Tijdens de uitvoering kan er rommel en stof ontstaan door het werk van de verschillende medewerkers die bij u binnen aan het werk zijn. We raden u aan om uw kwetsbare spullen, zoals telefoons, tablets, beelden, schilderijen en vazen, op te bergen of weg te houden van de plaatsen waar gewerkt wordt. Als u zelf niet thuis bent, vragen wij u om uw waardevolle spullen zorgvuldig op te bergen.

Schade kan gemakkelijk ontstaan. Wij adviseren u een inboedelverzekering af te sluiten wanneer u deze nog niet heeft. Een inboedelverzekering dekt in veel gevallen de schade aan uw spullen in huis. Als er schade door schuld van de werknemers is ontstaan, dan zal de verzekeraar dit verhalen op Smits Vastgoedzorg. De meeste bewoners vinden het fijn als ze dit aan een deskundige kunnen overlaten. Maar voorkomen is beter. Daarom krijgt u van ons afdekfolie en een paar dozen.

Voor schade aan uw eigendommen die door uzelf niet op tijd zijn weggehaald, kan Smits Vastgoedzorg of Woonbron niet verantwoordelijk worden gehouden of aansprakelijk worden gesteld. Laten we met elkaar proberen dit te voorkomen.

Huisdieren:

Huisdieren kunnen niet aanwezig zijn op plaatsen waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uw veiligheid

De bouwsteigers tegen het woongebouw zijn alleen toegankelijk voor onze medewerkers. Bewoners mogen niet op de steigers komen. Ook de bouwplaats is alleen voor de medewerkers bestemd. Wilt u ook zorgen dat uw huisdieren niet op of onder de bouwsteigers komen en niet op de bouwplaats? Zo werken wij samen aan een veilige werk- en leefomgeving.

Werkwijze Smits Vastgoedzorg

Werktijden

De medewerkers van Smits Vastgoedzorg en haar bouwpartners werken van maandag t/m vrijdag, van ca. 07.30 tot 16.00 uur. Wanneer nodig ook op de zaterdag van ca. 08.00 – 15.00 uur (dit proberen we zoveel mogelijk voortijdig aan te kondigen). Smits Vastgoedzorg werkt niet op zondagen en op feestdagen.

Gedragsregels

- Medewerkers en bouwpartners van Smits Vastgoedzorg zijn te herkennen aan kleding met het Smits Vastgoedzorg beeldmerk.
- Alle werknemers en bouwpartners van de aannemer kunnen zich legitimeren.
- Er mag niet gerookt, gegeten of gedronken worden in de woningen.
- De werknemers van Smits Vastgoedzorg en haar bouwpartners mogen geen gebruik maken van het toilet in de woningen.
- Na afloop van de werkzaamheden in de woning (oplevering) wordt de woning bezemschoon achtergelaten.
- Smits Vastgoedzorg doet er alles aan om schade te voorkomen. Onze medewerkers zijn gewend om te werken in woningen van huurders en gaan zorgvuldig om met uw eigendommen. De looproutes en ruimten waarin wordt gewerkt worden afgedekt met stucloper.

Klachten

Mocht u onverhoopt niet tevreden zijn over de uitvoering van de werkzaamheden, dan vragen wij u dringend om dit zo snel mogelijk bij de bewonersconsulent te melden. Dit kan persoonlijk, telefonisch, via de app of via e-mail. Wij zullen dan samen met u naar een geschikte oplossing zoeken om uw klacht te verhelpen.



Protocol coronavirus

Uw gezondheid en die van onze medewerkers staan voorop. Dit geldt ook voor de risico's met corona. Zolang er vanuit de overheid coronamaatregelen zijn, volgen wij deze ook bij de uitvoering van onze werkzaamheden.

Wat te doen bij schade

Schademeldingen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er altijd iets gebeuren waardoor er toch schade in uw woning of aan uw bezittingen ontstaat. Uiteraard doen wij er alles aan om dit te voorkomen.

Als er schade ontstaat aan uw eigendommen door toedoen van Smits Vastgoedzorg, vragen wij u dringend om dit **binnen 24 uur** te melden bij onze bewonersconsulent. Dit kan eenvoudig door een foto van de schade te appen naar 06-51015310 met vermelding van uw adres.

Zij vult samen met u een schademeldingsformulier in en legt dit voor aan het projectteam ter beoordeling. Bewaar de beschadigde eigendommen totdat de bewonersconsulent de schade met u besproken heeft. Als het beschadigde eigendom niet meer aanwezig is, kunnen we uw melding helaas niet meer in behandeling nemen.

Smits Vastgoedzorg probeert de (kleine) schades altijd eerst zelf te herstellen en af te handelen. Als dit niet lukt, dan bespreekt de bewonersconsulent andere oplossingen met u.

Inboedelverzekering

Een schade aan uw inboedel moet u ook eerst melden bij uw eigen inboedelverzekering*. Soms neemt de verzekeringsmaatschappij de schade aan uw inboedel niet in behandeling. Dit zullen zij officieel aan u bevestigen. Smits Vastgoedzorg neemt de schade in behandeling na ontvangst van de officiële afwijzing van uw verzekering. Zonder deze officiële afwijzing kan Smits Vastgoedzorg uw schade dus niet behandelen.

* Het is in Nederland niet verplicht om een inboedelverzekering af te sluiten. U bepaalt zelf of u uw spullen wilt verzekeren. Het is echter wel aan te raden om een inboedelverzekering te nemen. Mocht er onverhoopt iets gebeuren met uw inboedel, dan kan dit vervelende financiële gevolgen hebben.



Vermissing

Als u iets mist uit uw woning, moet u hiervan altijd een proces-verbaal bij de politie laten opmaken. Nadat u dit heeft gedaan, moet u de vermissing ook schriftelijk, vergezeld van het proces-verbaal, melden bij de bewonersconsulent van Smits Vastgoedzorg. Deze melding zal door het projectteam worden behandeld.

Aantekeningen

Uitvoeringsboekje onderhoudswerkzaamheden Beverburgh

November 2022

Colofon

Dit uitvoeringsboekje is samengesteld voor de bewoners van het woongebouw Beverburgh Kromme Hagen 2-392 en de Grote Hagen 1-7 in Rotterdam. Deze informatie is met zorg samengesteld. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontlenen aan de inhoud van dit uitvoeringsboekje.

AVG - Persoonsgegevens

Woonbron gaat uiterst zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Ten behoeve van de werkzaamheden kan het nodig zijn om uw NAW-gegevens te delen met de betrokken onderhoudsbedrijven, zodat zij contact met u kunnen opnemen. Na afloop van het onderhoudsproject worden deze gegevens door de betreffende onderhoudsbedrijven vernietigd.

Goed voor iedereen



smits
vastgoedzorg

Thurledeweg 20
3044 ES Rotterdam
T 010 - 415 34 20
I www.smitsvastgoedzorg.nl
E info@smitsvastgoedzorg.nl

**woonbron**

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam
T 088 - 966 00 00
I www.woonbron.nl
E info@woonbron.nl