



# Belangrijke informatie over de plannen voor uw huurwoning

De Prelude  
Chopinlaan 13 t/m 355

Woonbron is van plan uw woning en het woongebouw klaar te maken voor een duurzame toekomst. Hiervoor hebben wij een plan gemaakt met onderhouds- en verbeterwerkzaamheden. Hiermee wordt de Prelude moderner, krijgt u meer wooncomfort en woont u straks energiezuiniger. De woningen krijgen gemiddeld energielabel B. De huur gaat door deze werkzaamheden niet omhoog. In dit bewonersboekje leest u meer over de plannen en vragen wij u om akkoord te gaan met de verbeterwerkzaamheden. In de modelwoning kunt u straks zien wat het plan in de praktijk betekent.

## De werkzaamheden op een rij

De onderhoudswerkzaamheden zijn nodig om uw woning en het woongebouw technisch in goede staat te houden. Door de verbeterwerkzaamheden krijgt u straks meer wooncomfort. Alleen voor de verbeterwerkzaamheden vragen we uw akkoord. We zetten de werkzaamheden hier voor u op een rij en beschrijven ze verderop in het bewonersboekje uitgebreider.

### Werkzaamheden in de woning

Onderhoudswerkzaamheden	Verbeterwerkzaamheden
Verwijderen asbest uit kitranden rondom voordeurpui	Aanbrengen CO2 gestuurde mechanische ventilatie
Nieuwe voordeur en pui met meterkast	Aanbrengen roosters in binnendeuren
Vernieuwen standleiding water en watermeter	
Vernieuwen hoofdleiding elektra en groepenkast	
Nieuwe radiatoren met thermostatische knoppen in woon- en slaapkamer	
Brandwerend afwerken van doorvoeren en vernieuwen koven	
Deurdranger gestuurd door rookmelder	

### Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning

Onderhoudswerkzaamheden	Verbeterwerkzaamheden
Verwijderen asbestpanelen, kitranden en privacy schermen	Aanbrengen nieuwe beglazing HR++ (isolierend), inclusief ventilatie roosters
Nieuwe draaiende delen van de ramen en deuren	Vervangen panelen onder kozijnen door geïsoleerde panelen
Herstellen, reinigen en waterdicht maken van metsel- en voegwerk	Verwijderen klepramen en vervangen door geïsoleerde panelen
Het leveren en aanbrengen van een nieuwe, geïsoleerde balkondeur	

Onderhoudswerkzaamheden	Verbeterwerkzaamheden
Waar nodig beton herstellen en nieuw kitwerk aanbrengen	
Reinigen van de balkonhekken en balkonvloeren en herstel van de verankering	
Vernieuwen balkon doorvoeren en regenpijpen	
Schilderen van de betonnen dakranden	
Schilderen van de balkon plafonds en randen	
Schilderen van de gevel kozijnen	
Plaatsen nieuwe privacy schermen	

### Werkzaamheden in de algemene ruimtes

Onderhoudswerkzaamheden	Verbeterwerkzaamheden
Vervangen gevelkozijnen in trappenhuis aan de kopgevel	Nieuwe entree met postkasten aan beide zijden in de pui
Glas vervangen van de kozijnen in de verkeersruimtes	Isoleren onderkant van de begane grond vloer onder de woningen en aanbrengen ventilatieroosters in gevel
Brandwerend maken van puin van de gangen naast de lift met nieuwe panelen en glas	Verbouwen oude fietsstalling tot gemeenschappelijke recreatieruimte
Toegangsdeur berging vervangen door deur met glas	Verbouwen koffieruimte tot huismeesterpost
Vernieuwen vloerafwerking in gangen	Verbouwen postkastruimte en pedicure tot 1 grote bedrijfsruimte
Schilderen van wanden en plafonds in de gangen	Verbouwen fysioruimte tot een 2 kamer woning op de 1 <sup>e</sup> etage
Schilderen kozijnen en deuren in de gangen	
Aanbrengen van mechanische ventilatie in de verkeersruimtes	
Aanbrengen nieuwe verlichting	
Nieuwe elektra leidingen over de plafonds van de begane grond	
Verwijderen oude installaties die niet meer gebruikt worden	
Brandwerend afwerken gaten waar leidingen in doorlopen	
Vernieuwen water- en CV leidingen in de kruipruimte	

## Samen met bewoners en aannemer Heembouw

Om de juiste dingen te doen, hebben we eerst aan alle bewoners gevraagd wat zij belangrijk vinden om prettig te wonen in de Prelude. Hierover zijn we in gesprek gegaan met de klankbordgroep (bewoners uit uw woongebouw) en dat blijven we tijdens het project doen. Heembouw is de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren voor Woonbron.

## Werkzaamheden in de woning

### Nieuwe voordeur, pui en meterkast

We vervangen alle voordeuren door nieuwe brandwerende voordeuren. Ook het voordeurkozijn en de houten schroten passen we aan. De huidige pui halen we weg. We verplaatsen de meterkast van de berging naar de pui en werken dit brandwerend af. Het grote voordeel van het verplaatsen van de meterkast is dat we onderhoud en reparaties makkelijker kunnen uitvoeren en hiervoor niet meer uw woning in hoeven.



Nieuwe voordeur, pui en meterkast.

### Vernieuwen installaties

We vervangen de standleiding van het water en de watermeter en we verplaatsen deze samen met de vernieuwde hoofdleiding voor de elektra en de groepenkast naar de meterkast naast de voordeur. In uw woon- en slaapkamer plaatsen wij nieuwe radiatoren met thermostatische knoppen. Zo is de verwarming makkelijker te bedienen en te regelen. Aan de wijze van verwarmen verandert niets. De radiatoren zorgen voor warmte en het warmwater is via de boiler geregeld. De vensterbank in de slaapkamer komt te vervallen voor een betere warmte afgifte.

### Mechanische ventilatie

De nieuwe mechanische ventilatie is voorzien van een CO2 meter. Deze regelt de hoeveelheid verse lucht in de woning en gaat vanzelf harder als dat nodig is. U hoeft de mechanische ventilatie dus niet zelf aan en uit te zetten. Wilt u dat wel doen? Dan kan dat met de afstandsbediening.



### Panelen, kozijnen, glas en roosters

De panelen aan de buitenkant bevatten asbest en vervangen we door geïsoleerde panelen. De kozijnen worden opgeknapt en geschilderd. Het dubbelglas wordt vervangen voor HR++ glas in uw woning en nieuwe ventilatieroosters. De draaiende delen van de ramen en balkondeuren worden vervangen en de klepramen komen te vervallen. Hier komen geïsoleerde panelen voor terug. U krijgt een nieuw ventilatierooster in het grote raam van de woonkamer en een ventilatierooster in het paneel waar nu het klepraam zit in de slaapkamer. Er komen geen roosters in de draaiende delen.



### Badkamer en/of keuken

Eerder hebben we een technische opname gedaan in uw woning. Toen hebben we gekeken of uw badkamer en/of keuken aan vervanging toe zijn. Als deze verouderd zijn en technisch niet meer in orde, dan kunnen wij de badkamer en/of keuken vernieuwen, **nadat** de verbeterwerkzaamheden in uw woning zijn afgerond. Deze werkzaamheden zijn ingrijpend en kunnen niet tegelijkertijd met de verbeterwerkzaamheden worden uitgevoerd. In januari 2025 komen wij bij u langs met de vraag of u deze werkzaamheden wel of niet wilt laten uitvoeren.

## Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning

### Gevel en balkon

We herstellen het beton, het metselwerk en de voegen aan de gevels waar dat nodig is. We vervangen het kitwerk bij de betonelementen, zoals vloerranden en dakranden. Dit geldt ook voor het kitwerk van de kopgevels. Ook reinigen en impregneren we de hele gevel en schilderen we de betonnen dakranden en de kozijnen.

Op de balkons vervangen we de privacy schermen, omdat die asbest bevatten. Ook vernieuwen we de putjes in de balkonvloeren en de regenpijpen. We reinigen de hekwerken van de balkons en herstellen de bevestigingen van de balkons als dat nodig is. Daarna reinigen we de vloercoating op de balkons en schilderen we de betonnen plafonds en randen.

### Veilig asbest verwijderen

Op verschillende plekken verwijderen we asbest. Dit gebeurt volgens de strenge regels die hiervoor gelden, zodat dit materiaal geen risico vormt voor de gezondheid van bewoners en medewerkers.

### Kozijnen trappenhuis

De gevelkozijnen aan de kopgevel van het trappenhuis zijn in slechte staat. Daarom vervangen we deze. In de overige ruimtes zijn de kozijnen in goede staat. Daar vervangen we wel het glas en schilderen we de kozijnen.



## Werkzaamheden in de algemene ruimtes

### Gangen

We maken de puien in de gangen brandwerend met nieuwe panelen en brandwerende beglazing. We vervangen de toegangsdeuren van de bergingen voor een nieuwe deur met glas.

De vloerafwerking in de gangen vervangen we door een vinylvloer met houtlook uitstraling. We schilderen de plafonds en wanden opnieuw en we vernieuwen de verlichting.

### Kruipruimte

In de kruipruimte vernieuwen we leidingen, zoals de water- en cv leidingen. De onderkant van de begane grondvloer isoleren we vanuit de kruipruimte.

**Entree**

We vernieuwen de gehele entree. Er komt een nieuwe pui met brievenbussen aan de buitenkant van de gevel. De ruimte waar nu de brievenbussen zijn en de ruimte van de pedicure wordt samen één grote bedrijfsruimte. Bij de entree komt een zuil waar bezoekers in het vervolg buiten kunnen aanbellen. U kunt de deur vanuit uw woning openen voor bezoekers via de videofoon. Om toegang te krijgen tot het woongebouw kunt u door middel van een elektronische sleutel (tag) de schuifdeur openen. Dit draagt bij aan de veiligheid.



*Impressie van de gemeenschappelijke recreatieruimte.*

**Verbouwing ruimtes**

We verbouwen de tijdelijke fietsstalling tot een gemeenschappelijke recreatieruimte waar alle huurders van harte welkom zijn. In deze ruimte willen wij graag bijeenkomsten en creatieve activiteiten organiseren. De huidige koffieruimte vervalt en wordt ingericht als huismeesterpost.

De fysioruimte op de 1<sup>e</sup> etage wordt omgebouwd tot een woning. Dat doen we, omdat we alle bedrijfsruimtes gegroepeerd bij de ingang willen hebben.



*Zo komt de nieuwe entree eruit te zien.*

**Mijn notities**

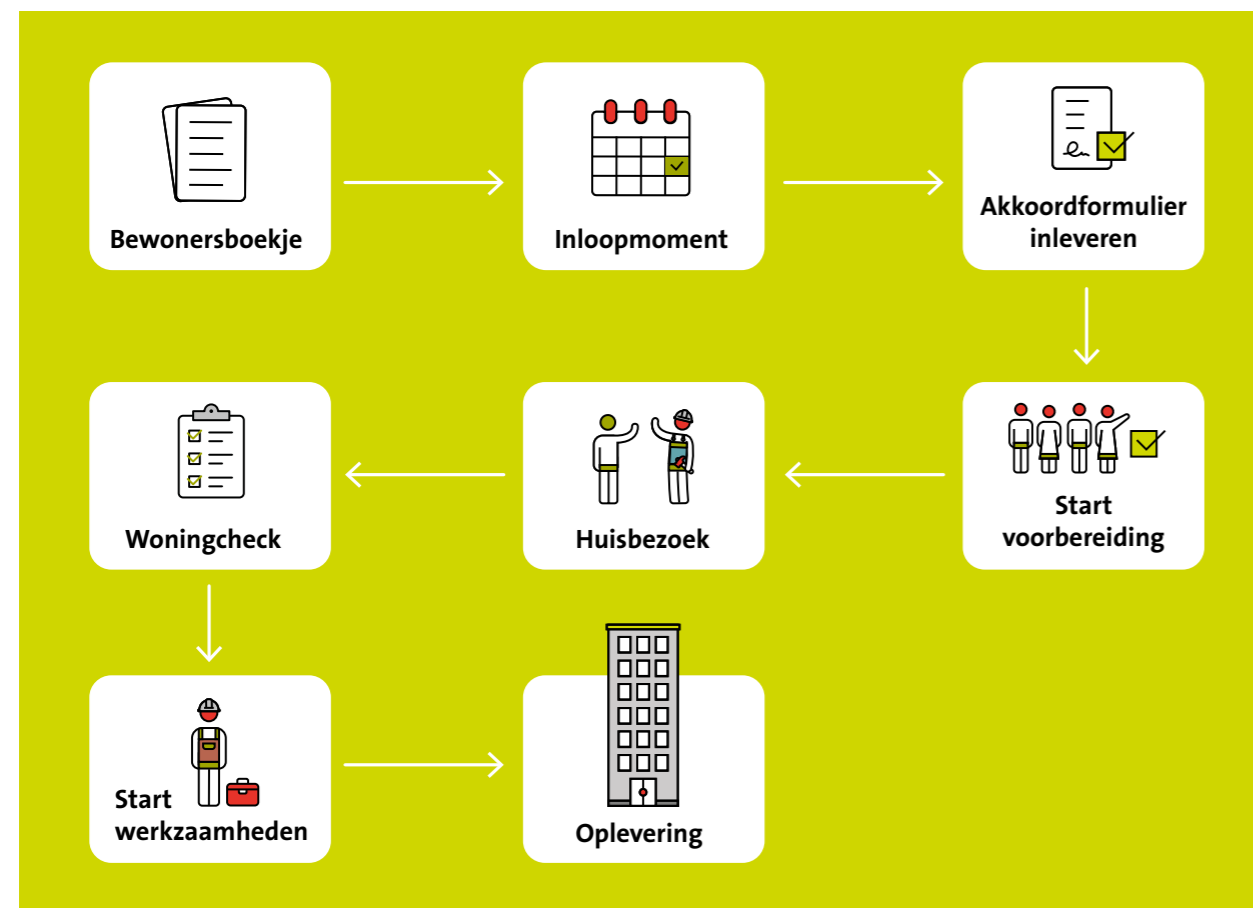
Lined area for notes, consisting of 22 horizontal lines.

## Sociaal plan

Medio 2025 start Woonbron met verbeterwerkzaamheden in uw woongebouw en woning. Deze boodschap betekent veel voor u. In dit

sociaal plan staat wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten.

## Wat kunt u van Woonbron en Heembouw verwachten?



### Bewonersboekje

In dit bewonersboekje staan de werkzaamheden die wij in uw woning willen uitvoeren. Lees dit boekje daarom goed door.

### Inloophmoment

In de modelwoning aan de Chopinlaan 331 kunt u zien wat er in uw woning gaat veranderen. Tijdens het inloophmoment kunt u ook al uw vragen stellen. Hiervoor ontvangt u een uitnodiging van Woonbron.

### Akkoordformulier inleveren

Geef aan Woonbron door of u wel/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 6 weken voor het werk in uw woning start, komen de bewonersbegeleider en uitvoerder van Heembouw bij u langs. Ze bespreken dan met u de werkzaamheden, de dagplanning en alle andere bijzonderheden door. Denk aan:

- Welke werkzaamheden doen we wanneer?
- Heeft u hulp nodig bij verplaatsen of afdekken van uw spullen?
- Hoe laat moet u de deur open doen en wanneer moet u thuis zijn?
- Hoe houden we rekening met bijzonderheden in uw woning en uw persoonlijke situatie?
- Welke voorbereidingen vragen wij aan 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

Als 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

Als de werkzaamheden klaar zijn, maken wij de ruimte bezemschoon. Ook krijgt u uitleg over het gebruik en onderhoud van de nieuwe installaties en materialen. De gebruiksaanwijzingen staan ook in het opleverboekje die u van Heembouw ontvangt. Zo kunt u alles later nog eens nalezen.

### Wij houden rekening met uw leefomgeving

Wij zorgen voor een duidelijk parkeerbeleid voor de medewerkers van de aannemer, zodat er voldoende parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw voor u als bewoner beschikbaar blijven. Werklieden laten we zoveel mogelijk parkeren nabij de bouwkeet die op de binnenplaats/binnentuin komt te staan. We laten materialen pas leveren wanneer deze worden gebruikt. Hierdoor kan de opslagruimte van materiaal klein blijven. Voorafgaand aan de werkzaamheden richten wij de bouwplaats in. De bouwplaats komt in de tuin nabij het water. De bouwplaats wordt iedere dag netjes achtergelaten.



## Wij helpen u graag

### **Kunt u vanwege dringende medische redenen niet in de woning blijven tijdens de werkzaamheden?**

Dan biedt Woonbron u een passende gemeubileerde logeerwoning aan. De huurovereenkomst van uw huidige woning eindigt niet.

### **Wilt u rust tijdens de werkzaamheden in uw woning?**

Dan kunt u gebruikmaken van de rustruimte. Dit is een ruimte, die in de binnentuin van de Prelude komt te staan. U kunt daar een kopje koffie drinken en praten 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.

### **Is het koud in uw woning tijdens de werkzaamheden?**

Dan lenen wij een elektrische kachel aan u uit.

### **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 spulletjes veilig in op te bergen.

## 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 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 zelfaangebrachte 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 als huurder geen recht op een vergoeding als deze voorziening (tijdelijk) moet worden verwijderd.

- **Kostbare en kwetsbare eigendommen**

Wij raden u aan om uw kostbaarheden, kwetsbare spullen en elektronische apparatuur op te bergen op een veilige plaats of deze goed af te dekken. Schade kan gemakkelijk ontstaan. Een inboedelverzekering dekt de schade aan uw spullen in huis, maar voorkomen is natuurlijk beter. Voor schade aan uw eigendommen die niet door uzelf tijdig zijn weggehaald, zijn wij niet verantwoordelijk of aansprakelijk. Bij schade ontstaan door de werkzaamheden adviseren wij u deze te melden bij de bewonersbegeleider. U krijgt dan een schadeformulier waarop de schade kan worden vermeld.

## Mijn notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Planning

### Wanneer starten de werkzaamheden?

Wij verwachten in mei 2025 met de uitvoering van de werkzaamheden te starten in het woongebouw. De werkzaamheden zijn naar verwachting eind 2026 klaar. Dit is uiteraard onder voorbehoud van de benodigde vergunningen, bezwaartermijn draagvlak, ontheffingen en andere onvoorziene omstandigheden.

### Hoelang duren de werkzaamheden?

Voor de werkzaamheden binnen in de woning hebben wij ongeveer 12 aaneengesloten werkdagen nodig. Naast de werkzaamheden in uw woning voeren wij op verschillende momenten ook werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen en het woongebouw uit.

Tijdens het huisbezoek informeren wij u verder wanneer u welke overlast kunt verwachten. Het kan natuurlijk ook voorkomen dat wij bijvoorbeeld door weersomstandigheden en/of onvoorziene leveringsomstandigheden moeten schuiven met de dagen waarop wij werkzaamheden uitvoeren.

Mocht dit zich voordoen, dan informeert Heembouw u daar uiteraard over. De binnen- en buiten werkzaamheden proberen wij zoveel mogelijk te combineren om overlast te beperken.

Deze werkzaamheden brengen natuurlijk overlast met zich mee voor u. In de modelwoning hebben we onderzocht hoe we de werkzaamheden het beste kunnen uitvoeren en de overlast daarbij zoveel mogelijk te beperken.

## Kom naar de modelwoning

In de modelwoning aan de Chopinlaan 331 kunt u zien wat er in uw woning gaat veranderen. Tijdens uw bezoek aan de modelwoning zijn de projectbegeleiders aanwezig om uitleg te geven. U kunt met al uw vragen over het plan bij hen terecht. U kunt bij deze medewerkers ook uw akkoordverklaring inleveren.

U kunt ook contact opnemen met projectbegeleider Madelon Rutgers van Woonbron. Zij is dinsdag, woensdag en donderdag bereikbaar voor uw vragen op telefoonnummer 06 10 89 12 41.

## U ontvangt een compensatiebedrag

Na afloop van de werkzaamheden aan uw woongebouw ontvangt u een vaste tegemoetkoming in eventuele onkosten van € 250,-. Dit bedrag is bijvoorbeeld voor kleine aanpassingen die u na afloop van de werkzaamheden wilt doen zoals een lijke verf, eventueel verlies van warmte tijdens de werkzaamheden en het beperkte gebruik van water en elektra door de aannemer.

## Wij houden u op de hoogte

Tijdens de werkzaamheden informeren wij u via een nieuwsbrief over de werkzaamheden. Ook zal onze projectbegeleider Madelon Rutgers regelmatig spreekuur houden.

## Wij vragen uw akkoord

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, gaan wij definitief van start. Dat geldt dan ook voor de huurders die geen akkoord hebben gegeven op het voorstel. Het is belangrijk dat u de akkoordverklaring inlevert. Niet ingeleverde verklaringen gelden als een nee-stem.

### Terugsturen akkoordverklaring

Wilt u bijgaande akkoordverklaring invullen en uiterlijk **vóór maandag 9 december 2024** aan ons terugsturen?

Dit kan op verschillende manieren:

- Stuur een foto of kopie van het ingevulde formulier via woonbron.nl/uploaden.
- Geef het formulier af in de modelwoning aan de Chopinlaan 331. Dit kan als u een bezoek brengt aan de modelwoning.
- Geef het formulier aan complexbeheerder Rob Kok of woonconsulent Sophie Heijblom van Woonbron. Zij lopen regelmatig in het pand. U kunt de verklaring ook door de brievenbus van hun kantoor doen op de 1<sup>e</sup> etage tegenover de fysiotherapeut.
- Stuur het ingevulde formulier naar Woonbron, Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam. Vergeet niet een postzegel op de envelop te plakken.

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

## Mijn notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





CONTACTGEGEVENS WOONBRON

Postbus 2346  
3000 CH Rotterdam  
Telefoon: 088 966 00 00  
[www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl)

*Disclaimer*

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

November 2024