

wonenCentraal



*Groot onderhoud Castorflat*

**Kijk eens hoe mooi!**



## Belangrijke telefoonnummers

### Opzichter

De heer Armagan Koksal houdt toezicht op het werk namens Wonen Centraal. Hij controleert de aannemer (houdt hij zich aan de planning, is de kwaliteit goed?). Verder is hij uw contact-persoon voor vragen of eventuele klachten. Armagan Koksal is bereikbaar op telefoonnummer **(06) 21 25 85 54**.

### Spreekuur

Opzichter Armagan Koksal houdt elke werkdag spreekuur van 9.00 tot 10.00 uur.

### Huismeester

U kunt voor vragen rond het groot onderhoud ook terecht bij uw huismeester, de heer Ko van Schaik. Zijn telefoonnummer is **(06) 51 48 91 42**.

Ook als u problemen heeft met het verhuizen van spullen of met uw aanwezigheid tijdens de werkzaamheden in uw woning, kunt u met hem contact opnemen.

### Afspraken

De werknemers van de aannemer werken over het algemeen van maandag tot en met vrijdag (behalve op feestdagen). Zij werken van 07.00 uur tot 16.00 uur. Werkzaamheden in de woningen starten meestal niet voor 07.30 uur. Verder is afgesproken dat ook de sloopwerkzaamheden niet voor 7.30 uur beginnen.

De aannemer doet zijn best om onnodige overlast te voorkomen. Zo mag het bouwpersoneel niet roken in de woningen en de algemene ruimten. Ze mogen ook geen radio aanzetten in de woningen en algemene ruimten.

### Storingen tijdens het werk

Heeft u een klacht die direct door de aannemer verholpen moet worden, bijvoorbeeld bij een lekkage of een andere nood-situatie? U kunt dan tijdens werkuren de opzichter Arman Koksal op het werk bellen en hem informeren over uw klacht.

### Storingen buiten werktijden

Voor calamiteiten en of storingen buiten werktijd kunt u de storingsdienst van wonenCentraal bellen **(0172 418 500)**.

# Aan de slag!



Normaal gesproken vind ik het altijd een beetje jammer als de zomer is afgelopen. Maar nu is dat anders! Ik kan niet wachten tot de winter begint, want dan start wonenCentraal met de voorbereidende werkzaamheden voor het groot onderhoud van de Castorflat. Uw Castorflat.

Wat we gaan doen, hoe we dat gaan doen en wanneer, leest u in dit informatieboekje. Zo leest u wie u aan kunt spreken voor vragen of klachten. Wie u in uw woning kunt verwachten en hoe lang. Het worden een paar spannende weken voor u wanneer we aan uw woning beginnen. Ook voor wonenCentraal spant het erom, omdat wij de werkzaamheden strak gepland hebben en onze afspraken met bewoners graag nakomen.

Om de informatie handzaam en leesbaar te houden, hebben we de hoogtepunten beschreven. Het is handig als u dit boekje een keer goed doorleest. Dan weet u in elk geval waar u aan toe bent. Als u de informatie bewaart, heeft u het altijd bij de hand op het moment dat u vragen heeft.

Heeft u vragen die niet in dit boekje staan? Op onze website vindt u binnenkort de volledige tekst [www.wonencentraal.nl/castorflat](http://www.wonencentraal.nl/castorflat). Daar staan alle werkzaamheden tot in detail beschreven. En er is een checklist opgenomen voor schadeafhandeling. En natuurlijk kunt u ons altijd bellen op ons algemene nummer of op een van de nummers zoals die verderop zijn beschreven.

Tot slot kan ik alleen nog zeggen: laten we er samen wat moois van maken!

*Aida Opdam - coördinator Wonen*

## **Wat gaat er gebeuren?**

*Het groot onderhoud van de Castorflat is een van de grootste projecten van wonenCentraal. Bijna alles aan de flat wordt vernieuwd! Hieronder een korte beschrijving van de werkzaamheden (details staan binnenkort op internet [www.wonencentraal.nl/castor](http://www.wonencentraal.nl/castor)). Zowel die in uw woning als die aan de buitenkant van de flat. Wat betreft het binnenwerk zijn er een aantal zaken waaruit u kunt kiezen. Denk aan de kleur van kastjes, het aanrechtblad en dergelijke. Wat de mogelijkheden zijn bespreken we met elk van u persoonlijk. Dat doen we in de modelwoning op nummer 32. Dan kunt u gelijk zien hoe uw keuze er in het 'echt' uitziet.*

***Voordat we beginnen richten we een modelwoning in. In deze woning kunt u de verschillende keuzemogelijkheden bekijken.***

### **Niet allemaal tegelijk!**

Het groot onderhoud verloopt in stukken. We bouwen van boven naar beneden. Het kan dus nog even duren voordat uw woning aan de beurt is. Als het zover is, komen we nog een keer bij u op bezoek voor een technische opname. Dan bespreken wij met u wanneer we aan de slag gaan en welke maatregelen u moet treffen. Verder kijken we in uw woning of er zaken verbouwd of veranderd zijn. Na afloop maken we hierover afspraken met u.

### **Hoe gaan we te werk?**

WonenCentraal wil alle werkzaamheden in de woning binnen 13 werkdagen uitvoeren. Of dat gaat lukken, hangt van heel veel zaken af en is dus moeilijk te voorspellen. U kunt zich voorstellen dat we niet op het dak kunnen werken als het stormt. Soms gebeurt het ook dat bewoners door omstandigheden niet thuis zijn als de werkzaamheden in hun woning gepland staan. Ook dan moeten we de planning aanpassen.

***Let op: de planning is een indicatie! De voorlopige planning vindt u binnenkort op internet [www.wonencentraal.nl/castor](http://www.wonencentraal.nl/castor). De actuele planning krijgt een plekje in de centrale hal.***

Vooruitlopend op het daadwerkelijke groot onderhoud gaat de installateur alvast aan de slag. Denk aan de cv-installatie in de onderbouw en het nieuwe warmwatersysteem. Pas later worden de nieuwe warmwaterleidingen in uw woning aangesloten.

Voor de algemene werkzaamheden aan het gebouw worden geen speciale afspraken met bewoners gemaakt. Wel zorgen we er natuurlijk voor dat uw woning tijdens de uitvoering bereikbaar blijft.

***Voor vragen over de planning en uitvoering van het werk, kunt u contact opnemen met Armagan Koksal. Zijn telefoonnummer is (06) 21 25 85 54.***



## Wat doen ze in mijn woning?

**Keuken:** vervangen keukenblok, inclusief tegelwerk en sauswerk (wanden + plafond).

*Heeft u zelf een keuken geplaatst?  
Bespreek dit dan tijdens het huisbezoek!*

**Badkamer:** vervangen douche en wastafel (inclusief garnituur en tegelwerk), vernieuwen vloer en sauswerk plafond.

*De te schilderen wanden moeten behangvrij zijn.*

**Toilet:** aanbrengen nieuwe binnenriolering, vervangen toilet-pot, stortbak, fonteintje en leidingen. Sausen van wanden en plafond.

**Ramen, deuren, ventilatieroosters:** vernieuwen ramen en buitendeuren, aanbrengen dubbelglas en (waar nodig) ventilatieroosters.

**Mechanische ventilatie:** aanbrengen dakventilatoren, reiniging ventilatiekanalen en verwijderen verstoppingen.

**Radiatoren:** vervangen radiatoren en plaatsen individuele bemetering (afrekening op basis van werkelijk gebruik).

**Nieuwe warmwatervoorziening:** demonteren geiser, aanbrengen leidingwerk en plaatsen verbruiksmeters. Na het demonteren krijgt u de geiser terug. Die mag u niet in de container gooien. U kunt hem afgeven bij het gemeentelijke afvalbrengrstation.

[streamer] Een gezamenlijke warmwatervoorziening geeft u veel voordelen. De geiser verdwijnt waardoor u geen rookgassen meer heeft in de keuken (veilig!), u heeft minder last van vochtproblemen in de woning. En de straal van de douche is veel krachtiger (comfortabel!)

*Houdt u er rekening mee dat u uw huurcontract voor de geiser opzegt vanaf de eerstvolgende periode dat dit mogelijk is. U bent hier zelf verantwoordelijk voor.*

## Wat doen ze aan de flat?

**Kopgevels en dakopbouw:** sloop en vernieuwing kopgevels en herstellen metselwerk op de begane grond.

**Balkons en galerijen:** schilderen hekwerken, wijzigen privacyschermen, vervangen hemelwaterafvoeren en aanbrengen nieuwe vloercoating

**Betontrap:** sloop linker kopgevel (toegang tot de bergingen)

**Parkeerplaatsen:** uitbreiding voor de 3 nieuwe woningen (6 parkeerplaatsen)

### Voorzieningen

De hoofdentree wordt een stuk groter en krijgt automatische schuifdeuren, nieuwe postkasten en een nieuw intercom-systeem. De trappenhuisen krijgen nieuwe wand- en vloertegels. De hekwerken blijven en krijgen een schilderbeurt net als de plafonds. We repareren de traptreden waar nodig en bekleden ze. We vervangen de verlichting.

De bergingen van de eerste etage gaan naar de begane grond. Een nieuwe inrichting met kortere bergingsgangen zorgt voor meer veiligheid. Op de begane grond maken we ruimte voor het parkeren van een viertal scootmobiel. Ook komt daar het nieuwe huismeesterkantoor (inclusief ruimte voor buurtbeheer).

## Wat doen ze in de buurt?

Met de gemeente hebben we gesprekken gevoerd over het vernieuwen van de woonomgeving rond de Castorflat nadat de werkzaamheden klaar zijn. Daar zijn nog geen vaste afspraken gemaakt. Wel over de nieuwe parkeerplaatsen. Deze worden door de gemeente voor ons aangelegd.

### Nieuw!

Op de begane grond ter hoogte van de Polluxstraat, bouwen we tegen de bestaande achtergevel van de flat een aantal maatschappelijke ruimten die we gaan verhuren, aan organisaties die iets kunnen betekenen voor de buurt. Denk aan het Schuif-Aan-restaurant. Op de eerste verdieping (voorheen bergingen) bouwen we drie extra woningen.

### Waar gewerkt wordt....

Waar gewerkt wordt, kan weleens iets mis gaan. En hoewel we er alles aan doen om het te voorkomen, kan het ook gebeuren dat een van uw eigendommen beschadigd raakt. Dat dit gebeurt kunnen we helaas niet altijd voorkomen. Wel kunnen we ervoor zorgen dat de schade zo snel mogelijk wordt afgehandeld. Daar kunt u zelf ook aan meewerken door de aanwijzingen van de aannemer goed op te volgen. En bergt u kostbare en dierbare voorwerpen vooral goed op!

### Wat te doen bij schade?

Ontdekt u schade aan een van uw eigendommen, meldt u deze dan direct (binnen 48 uur of direct na het weekend) aan Armagan Koksalsal. Hij vult samen met de uitvoerder het schadeformulier in. Binnen 24 uur krijgt u informatie over hoe de schade wordt afgehandeld. Het schadeformulier vindt u op onze internetsite en bij de huismeester.



## **Wat vindt de aannemer?**

*‘Ik ben er enorm trots op dat ik met mijn mensen deze gigantische klus voor wonen Centraal mag klaren. Laat ik beginnen te zeggen dat het voor mij belangrijk is om goed contact met de bewoners te hebben. Dat is goed voor ons allebei. Wij willen er in elk geval voor zorgen dat u zo min mogelijk last van ons heeft. We kunnen natuurlijk niet geluidloos slopen. Dat snapt u vast wel. Maar we kunnen er wel voor zorgen dat we u zo snel mogelijk ‘uit de troep’ en in uw prachtige nieuwe woning helpen.’*

De aannemer begint met het inrichten van de bouwplaats. Denk aan het plaatsen van bouwketen, containers en een bouwlift (helaas wat minder parkeerplaatsen maar dat kan niet anders). De bouwlift en werktuigen worden zo neergezet dat u ongehinderd uw woning in en uit kunt. De aannemer is verantwoordelijk voor het afsluiten van de bouwplaats en houdt deze schoon. Iedere dag wordt het afval opgeruimd, zodat de bouwplaats er verzorgd uitziet.

***Let op! Een bouwplaats is geen speelplaats. Het is enorm gevaarlijk om in de buurt van de bouwlift te komen. Laat staan er aan te komen of op te klimmen. Denk aan uw spelende kinderen!***

## **Dringend verzoek**

“Wilt u buiten de werktijden extra opletten. Wanneer wij ’s avonds naar huis gaan kunnen wij uw hulp en medewerking goed gebruiken. Zo kunnen we samen uw en andermans veiligheid bewaken. Let daarbij vooral op uw eigen en andermans kinderen. Mijn ervaring is dat vooral kinderen het spelen met een bouwlift een geweldige uitdaging vinden. Maar dat is levensgevaarlijk!”

***Tip: heeft u last van de bouwgeluiden, haal dan gratis oordopjes bij huismeester Ko van Schaik.***

## **Overlast**

“Ik vind dat mijn mensen zich correct moeten gedragen. Doen ze dit niet volgens u, meldt u dat dan alstublieft bij de opzichter. Dan kunnen we ingrijpen. Tot mijn spijt kan ik niet voorkomen dat u geluidsoverlast zult hebben. Wij moeten timmeren, breken en boren, en dat kan nu eenmaal niet zonder dat wij herrie maken. Wij hopen dat wij mogen rekenen op uw begrip.”

## Wat kunt u doen?

*We zeiden het al eerder: renoveren is samenwerken. WonenCentraal en het bouwbedrijf doen er alles aan om de overlast tot een minimum te beperken. U kunt ons helpen door op tijd een paar maatregelen te treffen.*

Om te beginnen willen we graag dat u in huis bent als wij daar aan het werk zijn. U kunt ook met iemand anders afspreken dat hij/zij in uw woning is. Misschien is het wel een goed idee om een soort poule op te zetten met burens en bekenden in de flat.

### Leeghalen en opbergen

Het is belangrijk dat u alles wat u wilt bewaren in dozen opbergt. We hebben het dan natuurlijk over spullen die hangen of staan, op plaatsen waar gesloopt of verbouwd wordt. Denk aan lampen in de toilet of badkamer, closetrolhouders of een toiletbril. De aannemer moet namelijk opschieten en hij kan dus niet voor elk dingetje apart met u overleggen. Haalt u astublieft alles weg wat 'in de weg' hangt of staat. Dat geldt ook voor foto's en schilderijen aan de wand. Verder moeten alle te verbouwen ruimtes natuurlijk leeg zijn (keukenkastjes, toilet en badkamer).

Apparatuur in de keuken (wasmachines, fornuizen, wasdrogers en ijskasten) moeten naar het midden van de keuken verplaatst worden. Apparaten in de badkamer kunnen daar helaas niet blijven. Het best is als u deze in de woonkamer of slaapkamer plaatst.

***Tip: verhuisdozen en extra afdekfolie kunt u bij Ko van Schaik ophalen.***

Omdat we ook de bergingen vernieuwen, plaatsen wij speciale containers om uw spullen tijdelijk in op te slaan.

De aannemer gaat zoals gezegd zo snel mogelijk te werk, woning na woning. Zodra zijn werk erop zit gaat hij weer verder met de volgende woning. Daarom willen wij bewoners vragen zelf het soppje te maken als de aannemer weg is. De aannemer levert bouwschoon op.

***Let op! Als er niemand in huis is, kan het werk niet verder. Bij u niet maar ook niet bij de woningen boven en onder u. Het is voor ons allemaal van belang dat we de planning kunnen halen. Draagt u ook uw steentje bij?***

### Klaar!

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, volgt de oplevering. De uitvoerder van de aannemer en opzichter Armagan Koksal lopen samen met u door de woning. Zijn er zaken niet goed gegaan of niet goed afgewerkt, dan schrijven we dat op in het opleveringsrapport. U krijgt daar een kopie van. Wij bespreken met u hoe wij de zaken op gaan lossen en wanneer.

## **Spreekuur**

Opzichters Armagan Koksal en Ko van Schaik houden elke werkdag spreekuur van 9.00 tot 10.00 uur.

## **Nieuwsbrieven**

Op verschillende manieren informeren wij u over de voortgang van het groot onderhoud en andere belangrijke informatie. Bijvoorbeeld via persoonlijke brieven en nieuwsbrieven.

## **Internet en e-mail**

Via de speciale internetpagina op de website van wonenCentraal vindt u de meest actuele informatie over het groot onderhoud. Voor uw vragen en opmerkingen kunt u mailen naar [castor@wonencentraal.nl](mailto:castor@wonencentraal.nl).

## **Colofon**

© wonenCentraal 2008

Oplage: 125

Productie: wonenCentraal, afdeling strategie & communicatie

Vormgeving: eyedesign BNO, Zwijndrecht

*Aan deze publikatie kunnen geen rechten worden ontleend.*

