



Informatie over de renovatie

Voor bewoners van de Bomenbuurt





Renovatieplan Bomenbuurt

Inhoud

1. Het renovatieplan	4	5. Huurverhoging, besparingen en vergoedingen	26
Waarom renovatie?	4	Huurverhoging	26
Uw stem is beslissend	4	Dit gaat u besparen	26
Voordelen en nadelen	4	Vergoedingen	26
2. Gaat u akkoord?	5	6. Na de renovatie	27
Renovatieplan in het kort	5	Huurtoeslag	27
Zo stemt u voor of tegen	5	Glasverzekering	27
Uw rechten en plichten	6		
3. Renovatie: dit wil Mitros gaan doen	8		
Verwachte start en planning	8		
Bezoek van de aannemer	10		
Werkzaamheden buitenkant woning	10		
Verbeteringen buitenkant woning	11		
Werkzaamheden binnenkant woning	12		
Verbeteringen binnenkant woning	14		
Kiezen voor centrale verwarming	15		
4. Tijdens de werkzaamheden: dit kunt u verwachten	17		
Algemene informatie	17		
Benodigde tijd per woning	17		
Overlast: dit merkt u ervan	17		
Maakt u zich zorgen over de werkzaamheden?	19		
Praktische hulp van Mitros	19		
Afspraken met de aannemer	20		
Wat verwachten van we van u?	22		



1. Het renovatieplan

Waarom renovatie?

De eengezinswoningen-met-tuin in de Bomenbuurt zijn geliefd. Mitros wil deze woningen dan ook graag behouden voor de toekomst. Dat kan alleen als de huizen flink opgeknapt worden. Uit technisch onderzoek blijkt dat een grondige renovatie noodzakelijk is.

De afgelopen anderhalf jaar hebben de bewonerswerkgroep Bomenbuurt en Mitros intensief overlegd over het renovatievoorstel. De bewonerswerkgroep heeft zich hard gemaakt voor de wensen van alle bewoners uit de Bomenbuurt. Mitros heeft deze wensen waar mogelijk meegenomen in het renovatievoorstel.

Uw stem is beslissend

De renovatie kan alleen doorgaan als 70 procent van de bewoners akkoord gaat met het renovatievoorstel. Voordat u akkoord kunt gaan, is het belangrijk dat u goed weet Mitros precies wil gaan doen en wat er op u af gaat komen. In deze brochure leest u alle informatie die nodig is om een weloverwogen keuze voor of tegen het renovatieplan te maken.

Voordelen en nadelen

Elke grote renovatie heeft voor- en nadelen.

- Wat zijn de nadelen? U krijgt te maken met flinke overlast. Werklieden zijn elke werkdag aan de slag, er staan containers op straat en steigers voor de woningen. U hebt een aantal weken beduidend minder privacy. Ook krijgt u onvermijdelijk te maken met overlast van geluid, stof en rommel.
- Wat zijn de voordelen? Niet alleen de buitenkant van uw huis ziet er na de renovatie een stuk beter uit, ook de binnenkant is flink opgeknapt. U kunt weer jarenlang prettig wonen in uw vertrouwde omgeving.

Heeft u nog vragen?

Er komt veel informatie op u af. Misschien heeft u, ook na het lezen van deze brochure, nog vragen. In een brief bij deze brochure staat precies waar u terecht kunt met uw vragen.

2. Gaat u akkoord?

In deze brochure leest u alle informatie die nodig is om een weloverwogen keuze te maken voor of tegen het renovatieplan. In dit hoofdstuk staat een korte samenvatting van het renovatieplan, op de volgende pagina's vindt u uitgebreide informatie.

Renovatieplan in het kort

Het renovatievoorstel bestaat uit een basispakket van werkzaamheden die bij elke woning worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden bestaan uit onderhoudswerk en verbeteringen. Het onderhoud van uw woning komt volledig voor rekening van Mitros. Voor de verbeteringen gaat Mitros straks een huurverhoging in rekening brengen. Door deze verbeteringen wordt namelijk het comfort in uw woning verbeterd en bespaart u op uw energierekening.

Het basispakket van werkzaamheden geldt voor alle woningen, maar er zijn wel verschillen per woningtype.

Basispakket renovatiewerkzaamheden in het kort:

- wegwerken achterstallig onderhoud;
- oplossen technische problemen;
- opknappen gevels;
- plaatsen dubbelglas in gehele woning;
- aanbrengen vloer- en dakisolatie;
- vervangen van gaskachels en geisers (waar van toepassing);
- isolatie spouwmuur (bij jaren '40-woningen);
- nieuwe voordeuren en dakkapellen (bij jaren '20-woningen).

Zo stemt u voor of tegen

Een medewerker van Mitros komt in de eerste maanden van 2011 bij u langs met een stemformulier. Daarop geeft u aan of u wel of niet akkoord gaat met het basispakket van renovatiewerkzaamheden en de huurverhoging door verbeteringen aan uw woning.

Ruim voordat we u vragen uw stem uit te brengen, komt er een informatieavond over het renovatieplan. De informatie uit deze brochure wordt dan toegelicht en u kunt vragen stellen.

Uw rechten en plichten

Als huurder van Mitros heeft u rechten en plichten tijdens de renovatie. U heeft bijvoorbeeld recht op een onkostenvergoeding. U bent verplicht om werklieden binnen te laten in uw huis. Mitros heeft ook rechten en plichten. Alle rechten en plichten staan in het Sociaal Plan, dat u bij deze brochure krijgt.

Lees het Sociaal Plan zorgvuldig door vóórdat u beslist of u voor of tegen bent. Want als u akkoord gaat met het renovatieplan, gaat u ook akkoord met het Sociaal Plan. Het renovatieplan en het Sociaal Plan zijn dus aan elkaar gekoppeld.

In de tabel staan een paar belangrijke onderwerpen uit het Sociaal Plan.

Enkele belangrijke onderwerpen uit het Sociaal Plan Bomenbuurt	
Onderwerp	Hoofdstuk
U gaat akkoord met de werkzaamheden die in de brochure staan.	2.3
U verleent medewerking aan de renovatie. U bent bv. bij inspecties aanwezig en laat werklieden het huis en de tuin in.	2.3 / 3.3 / 4.3
In geval van schade, geeft u dit binnen 48 uur door aan Mitros.	3.7
U gaat akkoord met de huurverhoging.	5.1
U ontvangt een tegemoetkoming van € 550.	6.1
Als bij u de hele vloerbedekking vervangen moet worden, dan ontvangt u ook nog € 700.	6.2
Als u naar een wisselwoning gaat, ontvangt u een vergoeding van € 500.	7.2
Wanneer bij u de renovatie erg ingrijpend is, kunt u met voorrang verhuizen naar een andere woning.	8.1
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) die niet volgens de kwaliteitseisen van Mitros zijn aangebracht, moet u zelf verwijderen.	9.5

Heeft u nog vragen of hulp nodig bij het invullen?

Medewerkers van Mitros helpen u graag bij het invullen van de akkoordverklaring. Op een plek in uw buurt komen inloopuren, waar u terecht kunt met persoonlijke vragen of problemen ten aanzien van de renovatie. Vraag gerust om extra begeleiding (bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met medische klachten) of ondersteuning om overlast en schades te voorkomen. Waar en wanneer de inloopuren zijn, is nog niet bekend. Hierover ontvangt u later informatie.

Kunt u niet langskomen, maar heeft u wel vragen? Neem dan contact op met Mitros en bel 0900 245 245 2.



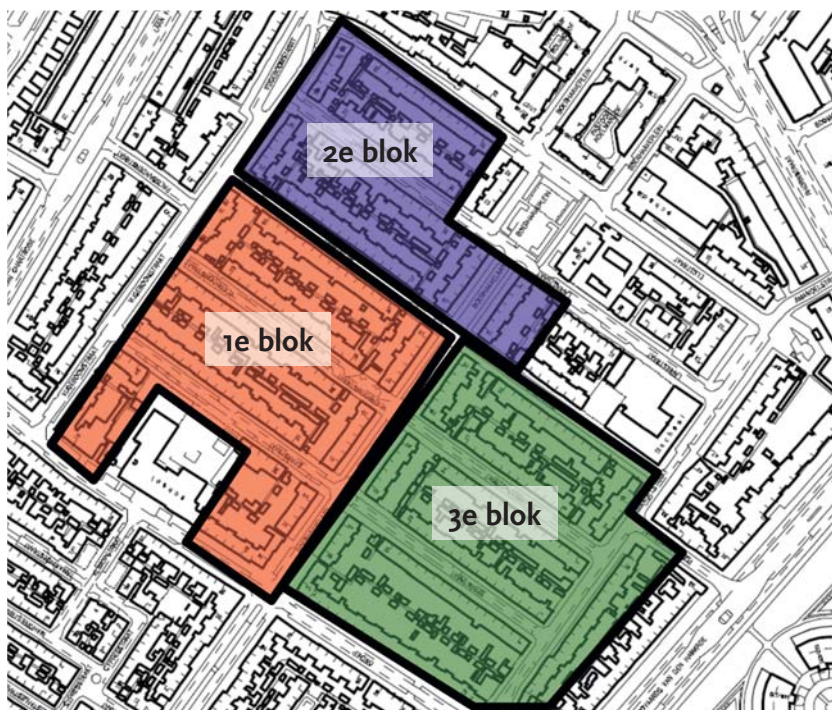
3. Renovatie: dit wil Mitros gaan doen

Verwachte start

Als 70% van de bewoners akkoord gaat met het renovatieplan, dan starten de werkzaamheden na de zomer van 2011. Natuurlijk laten we u zo snel mogelijk weten of de renovatie wel of niet doorgaat. Per woning duren de werkzaamheden aan de buitenkant ongeveer twintig werkdagen en aan de binnenkant acht werkdagen.

Planning

Overzicht renovatie per blok van ongeveer honderd woningen:



De renovatie gebeurt per blok van honderd woningen. Op het kaartje en in de tabel ziet u in welk blok uw woning valt.

- Renovatie blok 1 van half 2011 t/m begin 2013
- Renovatie blok 2 van half 2012 t/m eind 2013
- Renovatie blok 3 van half 2013 t/m begin 2015

Ruim voor de start van de renovatie ontvangt u informatie over bijvoorbeeld de exacte planning, contactpersonen voor vragen over de renovatie en het renovatiespreekuur bij u in de buurt.

Straatnaam	Huisnrs.	Blok	Type
Amandelstraat	1 t/m 31	3e blok	1
Amandelstraat	2	3e blok	A
Amandelstraat	4 t/m 10	3e blok	2
Boerhaavelaan	1 t/m 13	2e blok	2
Boerhaavelaan	15 t/m 27	1e blok	2
Boerhaavelaan	29 t/m 41	1e blok	2
Boerhaavelaan	43 t/m 51	1e blok	2
Boerhaavelaan	53	1e blok	A
Boerhaavelaan	2 t/m 14	2e blok	1
Boerhaavelaan	16 t/m 28	3e blok	1
Boerhaavelaan	30 t/m 42	3e blok	1
Boerhaavelaan	44 t/m 52	3e blok	1
Boerhaavelaan	54	3e blok	A
Elsstraat	32 t/m 52	2e blok	2
Elsstraat	54 t/m 58	2e blok	B
Elsstraat	60	2e blok	C1
Larixstraat	31 t/m 51	2e blok	1
Larixstraat	53 t/m 57	2e blok	B
Larixstraat	59	2e blok	C1
Larixstraat	32 t/m 56	2e blok	2
Larixstraat	58 t/m 62	2e blok	B
Ondiep	13 t/m 47	3e blok	1
Ondiep	49 t/m 61	1e blok	1
Pijnboomstraat	2	3e blok	A

Straatnaam	Huisnrs.	Blok	Type
Rietstraat	17 t/m 43	2e blok	1
Rietstraat	45 t/m 47	2e blok	B
Rietstraat	2	3e blok	A
Rietstraat	4 t/m 28	3e blok	2
Rietstraat	30 t/m 60	1e blok	2
Rietstraat	62	1e blok	A
Sparstraat	1 t/m 33	3e blok	1
Sparstraat	35 t/m 73	1e blok	1
Sparstraat	2 t/m 34	3e blok	2
Sparstraat	36 t/m 44	1e blok	2
Sparstraat	46 t/m 52	1e blok	2
Vijgeboomstraat	2B t/m 8	2e blok	C1
Vijgeboomstraat	10 t/m 22	2e blok	C
Vijgeboomstraat	24 t/m 30	1e blok	1
Vijgeboomstraat	32 t/m 36	1e blok	1
Vlierboomstraat	1	3e blok	A
Vlierboomstraat	3 t/m 27	3e blok	1
Vlierboomstraat	29 t/m 59	1e blok	1
Vlierboomstraat	61	1e blok	A
Vlierboomstraat	2 t/m 34	3e fase	2
Vlierboomstraat	36 t/m 74	1e fase	2

Deze tabellen laten zien in welk blok uw woning valt. Op pag. 8 staat wanneer uw blok aan de beurt is. Uw woning heeft ook een typenummer, in de bijlage bij deze brochure staan de werkzaamheden per type woning.

Bezoek van de aannemer

Enkele maanden voor de renovatie aan uw woning start, komt de aannemer bij u langs. De aannemer kijkt samen met u naar wat er bij u in de woning moet gebeuren. De werkzaamheden kunnen per woning verschillen.

Mitros gaat zowel de buitenkant als de binnenkant van de woning aanpakken. In deze brochure staan de werkzaamheden in grote lijnen. Een gedetailleerd overzicht van de renovatie en de huurverhoging per woning vindt u als bijlage bij deze brochure.

Werkzaamheden buitenkant woning

Aan de buitenkant van uw woning wil Mitros onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden doen. Het onderhoud brengt geen huurverhoging met zich mee, de verbeteringen wel. De verbeteringen zijn onderdeel van het basispakket renovatiewerkzaamheden. Als u akkoord gaat met de renovatie, gaat u dus ook akkoord met de verbeteringen aan uw woning en de huurverhoging.

- **Onderhoud aan de buitenkant van de woning**

Buitengevels

Het metselwerk wordt waar nodig hersteld. De kopgevels van de jaren '20-woningen krijgen een behandeling tegen vochtdoorslag.

Dakkapellen

De dakkapellen van de jaren '20-woningen worden vernieuwd en voorzien van nieuwe betimmering, goten en afvoeren.

Kozijnen, ramen en deuren

Bij de jaren '40-woningen worden de houten kozijnen hersteld en nieuwe ramen aangebracht. De achterdeuren en bergingsdeuren worden vervangen.

De overige woningen krijgen nieuwe ramen en deuren met aluminium kozijnen.

Daken

Overall komen er nieuwe dakpannen en waar nodig nieuwe dekking op de platte daken. Bij een groot deel van de woningen worden de schoorstenen vernieuwd.

Schilderwerk

Alle houten kozijnen, ramen, deuren, boeiborden en overig timmerwerk aan de buitenzijde van de woning worden geschilderd. Nieuwe houten kozijnen en ramen worden aan de binnenzijde opgeleverd in een dekkende grondverf. De jaren '20-woningen krijgen aluminium kozijnen. Deze zijn vanuit de fabriek al afgewerkt.

- **Verbeteringen aan de buitenkant van de woning**

Buitengevels

In de spouwmuren van de jaren '40-woningen komt isolatie. Alle woningen krijgen aan de voor- en achterzijde buitenverlichting.

Dakkapellen

De nieuwe dakkapellen worden voorzien van isolatie.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenramen krijgen isolatieglas.

Daken

Er komt dakisolatie. De isolatie wordt vanaf de buitenzijde onder de nieuwe dakpannen aangebracht.



Werkzaamheden binnenkant woning

Aan de binnenkant van uw woning gaat Mitros onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden doen. Het onderhoud brengt geen huurverhoging met zich mee, de verbeteringen wel. De verbeteringen zijn onderdeel van het basispakket renovatiewerkzaamheden. Als u akkoord gaat met de renovatie, gaat u dus ook akkoord met de verbeteringen aan uw woning en de huurverhoging.

- **Onderhoud aan de binnenkant van de woning**

Keuken, douche en toilet

Verouderde keukens, douches en toiletten worden vernieuwd. De werkzaamheden in keuken, douche en toilet verschillen per woning. In sommige woningen is vernieuwing niet nodig, in andere wel. Elke bewoner krijgt tijdig bericht over de werkzaamheden in zijn of haar woning.

Wanneer u een nieuwe keuken, badkamer of toilet krijgt, kunt u kiezen uit een aantal kleuren keukenkasten, tegels, keukenbladen en het soort handgrepen. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Tegen betaling kunt u kiezen voor een houten aanrechtblad in de keuken in plaats van het standaard aanrechtblad. De kosten hiervan betaalt u in één keer, rechtstreeks aan de aannemer. Enkele maanden voor de werkzaamheden aan uw woning starten, ontvangt u van Mitros een keuzeformulier. U hoeft dan pas te kiezen.

Binnendeuren

Klachten aan deuren worden verholpen. Scheefhangende deuren komen weer recht te hangen. Er komen waar nodig nieuwe binnendeuren. Bij binnendeuren die nog goed zijn, wordt het hang- en sluitwerk nagekeken. De deuren worden ingekort om ventilatie in de woning te verbeteren. Dat geldt niet voor de douchedeur, hierin komt een rooster.

Binnenmuren

Waar nodig wordt het stucwerk hersteld. Bij de jaren '20-woningen worden op de begane grond aan de voor- en achtergevels voorzetwanden geplaatst. Eerst verwijderen we de oude isolatielaag van de muur. Door het plaatsen van een voorzetwand ziet uw muur er weer keurig uit. Het schilderen of behangen van de wanden moet u zelf doen.

Begane grond vloer

Bij een deel van de woningen is de begane grond vloer slecht of erg scheef. Voor het herstellen of recht leggen van de vloeren is het soms nodig dat delen van of de gehele begane grond-vloer wordt vervangen. Als de aannemer uw woning komt bekijken, kunt u aangeven of de vloer verzakt is of dat u verrotte balken verwacht. Een inspecteur gaat de vloer dan nader onderzoeken. Wanneer de vloer aan vervanging toe is, worden hierover extra afspraken met u gemaakt.

Plafonds

Waar nodig krijgen plafonds een opknapbeurt. Plafonddelen van zachtboard worden vervangen door gips-plaat.

Asbest

Bij de meeste jaren '20-woningen zijn de binnenzijde van de voor- en achtergevel op de begane grond geïsoleerd met een dunne laag isolatiemateriaal. Dit isolatiemateriaal is op de muur gelijmd met asbesthoudende lijm. Tijdens de renovatie worden de isolatielaag en de lijmlaag verwijderd. Dat gebeurt op een speciale, veilige manier. U kunt dan gewoon thuis blijven. Bij het hoofdstuk Overlast staat hierover uitgebreide informatie.

Onderhoud gasinstallatie

De gasinstallatie in uw woning wordt gecontroleerd op veiligheid. Dit gebeurt door het afpersen van de gasleiding. Afpersen houdt in dat de gasleidingen onder hoge (lucht)druk worden gezet. Zo kan een eventueel gaslek opgespoord worden.

Gebreken aan leidingen en installaties worden door de aannemer hersteld. In een enkel geval wordt de leiding vervangen. De oude leidingen zitten gedeeltelijk in de muren. Eventuele nieuwe leidingen worden over de muren aangebracht. Samen met u wordt gekeken waar dat het beste kan.

Let op: *tijdens de controle kunnen gebreken naar voren komen aan leidingen en installaties die door uzelf zijn veroorzaakt. Denk bijvoorbeeld aan een kapot kooktoestel of een kapotte gevelkachel. De aannemer herstelt deze niet, maar moet de betreffende leiding of installatie wel afkoppelen van de rest van het netwerk. Zorg er wel voor dat u de onveilige situatie snel oplost?*

Beveiligingsinstallatie

Er komen brandmelders in de keuken en de overloop.

- **Verbeteringen aan de binnenkant van de woning**

Begane grond-vloer

Onder de vloer van uw woning wordt isolatiemateriaal aangebracht zodat er minder kou door de vloer uw woning binnenkomt. Dit verbetert het wooncomfort en verlaagt uw energieverbruik.

Elektriciteitsinstallatie

De elektriciteitsinstallatie in uw woning wordt gecontroleerd op gebreken en veiligheid. Gesignaleerde gebreken worden hersteld. Een goede en veilige installatie bestaat uit minimaal vier groepen inclusief aarding en aardlek. Waar nodig wordt dit aangebracht. Er komen extra stopcontacten op plekken waar dat noodzakelijk is.

Let op: *gebreken aan leidingen en installaties die door uzelf zijn veroorzaakt, wandcontactdoos die niet goed is aangesloten of kabels en leidingen die niet veilig zijn aangebracht. De aannemer moet om veiligheidsredenen de betreffende leiding of installatie wel afkoppelen van de rest van het netwerk. Zorgt u er wel voor dat u de onveilige situatie dan snel oplost?*

Wasmachineaansluiting

Wanneer er bij u nog geen stopcontact voor de wasmachine (op een aparte groep) aanwezig is, wordt deze aangebracht. Wanneer de bestaande wasmachineaansluiting gebreken vertoont, wordt deze hersteld.

Mechanische ventilatie

Alle woningen krijgen mechanische ventilatie met een ventilatiebox op zolder. Er komen afzuigroosters in de keuken en de douche die aangesloten zijn op de afvoerkanalen. De ventilatiebox krijgt een afvoer naar buiten door het dak. De mechanische ventilatie zuigt de buitenlucht die via de roosters in de buitenkozijnen naar binnenkomt, weer naar buiten. Uw huis wordt hierdoor minder vochtig en is sneller te verwarmen. Heeft u een gaskachel in de woonkamer of een open geiser in de keuken en wilt u die behouden, dan wordt alleen de badkamer op de mechanische ventilatie aangesloten.

Open geiser

Alle open geisers en verwarmingsketels van Mitros worden vervangen door een gesloten toestel. Het gesloten toestel krijgt een aan- en afvoer op de bestaande ventilatieopening/kanaal in de keuken. De verbrandingsgassen worden naar buiten afgevoerd. Dat is veiliger. Daarnaast zijn de nieuwe toestellen beter voor het milieu.

Kiezen voor centrale verwarming (extra huurverhoging)

U kunt kiezen voor het laten aanleggen van centrale verwarming met combiketel op zolder. Hiervoor moet u wel extra huurverhoging betalen. Het gaat om 45 euro per maand.

Radiatoren

De radiatoren komen in de woonkamer, keuken, hal, slaapkamers en badkamer en worden zo mogelijk onder de ramen geplaatst. In de hal komt de radiator tegen de tussenwand. In de woonkamer plaatsen we een thermostaat waarmee u de temperatuur in uw woning kunt instellen.

Leidingen

Er worden leidingen aangelegd van de ketel naar de radiatoren en een leiding vanaf de ketel naar de gasmeter. De hoofdleiding vanaf de voorgevel tot aan de trapkast komen onder de vloer. De overige leidingen komen langs de muur. We proberen de leidingen zoveel mogelijk 'uit het zicht' over de muren te laten lopen. De leidingen worden niet geschilderd. Dit kunt u eventueel zelf doen met radiatorverf. Deze verf is bestand tegen de hoge temperaturen van de leidingen.

Warm water

De ketel is een hoog rendement combiketel. Een combiketel levert naast warmte ook warm water. Dat betekent dat wij de geiser of boiler vervangen en een leiding aanleggen voor warm water naar de ketel. Als u op dit moment een geiser van Mitros huurt, dan hoeft u de huur van de geiser niet meer te betalen. Deze kosten vindt u dan ook niet meer terug in de servicekosten.

Ketel

Een combiketel is iets groter dan een geiser. De combiketel wordt op zolder geplaatst. Om de ketel goed te kunnen bereiken wordt er een vlizotrap naar de zolder aangebracht.



Gevelkachel

Verwarmt u uw woning op dit moment met gevelkachels en kiest u voor centrale verwarming? De installateur koppelt de gaskachel af van het netwerk. U bent echter zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de gevelkachel. U kunt bijvoorbeeld uw gevelkachel verkopen of aanbieden aan het grofvuil. Heeft u hulp nodig bij het verwijderen? Bespreekt u dit met de opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer.

Na het verwijderen van de gaskachel zit er een gat in de muur. De aannemer maakt dit gat dicht. De afwerking van de muur aan de binnenzijde van de woning moet u zelf verzorgen. Eventuele schade aan de buitengevel wordt door de aannemer gerepareerd.

Hoeveel tijd kost het?

De aanleg van een centrale verwarming duurt ongeveer 5 werkdagen.

Wanneer moet u uw keuzes doorgeven?

Nu nog niet, u krijgt hierover tijdig informatie.

4. Tijdens de werkzaamheden: dit kunt u verwachten

Algemene informatie

De meeste bewoners kunnen tijdens de renovatie in hun eigen woning blijven wonen. Voordeel hiervan is dat u niet tijdelijk hoeft te verhuizen. Het nadeel is dat u onvermijdelijk te maken krijgt met overlast. Denk aan overlast van stof, lawaai en het tijdelijk gebrek aan privacy. U krijgt werklieden over de vloer, niet iedereen vindt dat prettig. Ook kunt u tijdelijk uw douche, keuken of toilet niet gebruiken. Mitros en de aannemer doen hun best om zoveel mogelijk rekening te houden met bewoners.

Benodigde tijd per woning

De renovatie van de buitenkant van uw woning duurt ongeveer twintig werkdagen. Het aantal dagen is afhankelijk van de hoeveelheid werk die de werklieden aan uw woning hebben. Bij slecht weer kan het werk soms niet verder en duurt het dus langer.

De werkzaamheden aan de binnenkant van uw woning duren ongeveer acht werkdagen. Bij sommige mensen heeft de aannemer meer tijd nodig, dat hangt af van wat er moet gebeuren.

- Volledige keukenrenovatie ca. vijf werkdagen
- Volledige badkamerrenovatie ca. tien werkdagen
- Volledige toiletrenovatie ca. vijf werkdagen
- Aanleg CV (vrije keuzemogelijkheid) ca. vijf werkdagen

U krijgt vooraf bericht van de aannemer over hoe lang het werk binnen gaat duren.

Overlast: dit merkt u ervan

Vuil en stof

Bij het werk aan gevels en daken heeft u vooral last van vuil en stof aan de buitenzijde. Het is helaas niet te voorkomen dat het stof via naden en kieren in uw woning binnenkomt. U krijgt gratis bouwplastic om uw spullen af te dekken. Sluit deuren, ramen en ventilatieroosters. Ook tijdens het werk in de woning krijgt u last van stof, ondanks het feit dat de werklieden loopzones en werkplekken afdekken.



Geluid

Tijdens de hele renovatie kan er geluidsoverlast ontstaan door gebruik van (elektrische) gereedschappen en door het uitslijpen of uithakken van voegen.

Kou

Bij het vervangen en bij het schilderen van de kozijnen, ramen en deuren staat uw huis enige tijd 'open' en kan kou binnenkomen. Aan het einde van de dag is uw woning altijd weer water- en winddicht.

Werklieden in uw woning

Voor de binnenwerkzaamheden moet u regelmatig werklieden toegang tot uw woning geven.

Keuken, douche en toilet buiten gebruik

Wanneer de aannemer met uw keuken, douche of toilet aan de slag gaat, kunt u die tijdelijk niet gebruiken. Mitros zorgt ervoor dat u toch kunt koken en douchen en naar het toilet kunt gaan.

Asbest

Het isolatiemateriaal bij de meeste jaren '20-woningen is aangebracht met asbesthoudende lijm. Het verwijderen hiervan gebeurt op een speciale, veilige manier. Dit houdt in dat een gedeelte van uw woning luchtdicht wordt afgesloten. Mannen in witte pakken verwijderen vervolgens het asbest. Tijdens deze werkzaamheden mag u in de woning aanwezig zijn, maar niet in de ruimte waar het asbest wordt verwijderd. Na het verwijderen van het isolatiemateriaal wordt de lucht gemeten. Is deze schoon, dan kunt u de kamer weer in.

Zelf schilderen of behangen

Na de werkzaamheden aan de voor- en achtergevel wordt de muur opnieuw afgewerkt. Het schilderen of behangen van de muur moet u zelf doen. Nieuwe aluminium kozijnen zijn volledig afgewerkt, daar hoeft u niets aan te doen. Nieuwe houten ramen of kozijnen worden afgeleverd in grondverf in kleur. De aannemer schildert de houten kozijnen aan de buitenkant, voor het binnenschilderwerk bent u zelf verantwoordelijk.



Zelf schoonmaken

De werklieden dekken de loopzones en werkplekken af. Ook moeten ze na iedere werkdag de woning weer netjes achterlaten. Dat betekent dat uw woning bezemschoon wordt achtergelaten en dat er geen losse materialen en gereedschappen blijven liggen. Stofzuigen, stof afnemen, ramen lappen en dergelijke moet u na afloop zelf doen.

Tijdelijk de woning uit

In sommige gevallen is de renovatie zo ingrijpend, dat de bewoner tijdelijk het huis moet verlaten. Mitros zorgt dan voor een wisselwoning. Vanzelfsprekend hoort u ruim van tevoren of u tijdelijk moet verhuizen, en krijgt u uitgebreide informatie.

Maakt u zich zorgen over de werkzaamheden?

Iedereen beleeft overlast anders. De een heeft er weinig moeite mee, de ander maakt zich hierover echt zorgen. Mitros heeft hier alle begrip voor en wil bewoners die erg tegen de renovatie opzien, graag helpen. Het is belangrijk dat u ruim van tevoren aangeeft dat u zich zorgen maakt, dan is er voldoende tijd om samen met u te zoeken naar een oplossing.

Praktische hulp van Mitros

De werkzaamheden zijn ingrijpend en overlast is helaas onvermijdelijk. Daarom komt Mitros u zoveel mogelijk tegemoet. U kunt gebruik maken van de praktische hulpmiddelen en voorzieningen:

Bouwplastic

De werkzaamheden veroorzaken veel stof en vuil. Bouwplastic om uw spullen mee af te dekken, kunt u gratis krijgen van de aannemer.

Containers

Bij grote werkzaamheden moet u uw woning misschien gedeeltelijk leegmaken. U kunt uw huisraad tijdelijk opslaan in een (individuele) stalen container op straat. Dit is voor de meeste mensen echter niet nodig. U bent zelf verantwoordelijk voor uw spullen in deze tijdelijke opslag. Wij adviseren u om te bekijken of uw inboedelverzekering ook van toepassing is als uw spullen zijn opgeslagen in de container.

Tijdelijke kookvoorziening

Als uw keuken wordt vervangen, krijgt u van Mitros een tijdelijke kookvoorziening.

Chemisch toilet

Wanneer bij u het toilet wordt vernieuwd, kunt u uw toilet in deze periode niet gebruiken. Heeft u geen toilet in de badkamer, dan krijgt u tijdelijk een chemisch toilet in uw eigen woning.

Doucheruimte

Wanneer bij u de badkamer wordt vernieuwd, kunt u uw badkamer in deze periode niet gebruiken. Mitros zorgt voor een tijdelijke voorziening, zodat u in de buurt van uw woning kunt douchen.

Medische problemen of persoonlijke omstandigheden

Het is belangrijk dat u tijdig aangeeft als er medische problemen of persoonlijke omstandigheden zijn, waarmee Mitros rekening moet houden tijdens de renovatie. We doen onze uiterste best om samen te zoeken naar een oplossing.

Vriendendienst

Hebt u hulp nodig bij het verplaatsen of verwijderen van uw spullen of bij een andere klus, zoals het ophangen van gordijnen? Bel dan de Vriendendienst!

De Vriendendienst help gratis mensen uit Ondiep die te maken hebben met renovatie of sloop. De klusjesmannen van de Vriendendienst zijn werkzoekenden die werkervaring opdoen. Zo hopen zij in de toekomst een betaalde baan te vinden. Zij hebben al heel veel klussen in Ondiep gedaan.

De Vriendendienst

Ondiep 73

Tel. 06-511 875 96 maandag t/m donderdag van 08.00 tot 16.30 uur.

Afspraken met de aannemer

De aannemer voert de renovatie uit in opdracht van Mitros. De aannemer doet veel werkzaamheden zelf, maar huurt soms ook onderaannemers in. Mitros maakt afspraken met de aannemer. Tijdens de renovatie is er een aanspreekpunt vanuit de aannemer, dit is de uitvoerder. In dit hoofdstuk leest u wat u van de aannemer kunt verwachten.

Zijn er, ondanks deze afspraken, toch problemen met de aannemer, neemt u dan contact op met de opzichter van Mitros. Hij gaat dan samen met u en de aannemer op zoek naar een oplossing.

U krijgt op tijd bericht

Ongeveer drie weken voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, krijgt u bericht over de exacte dagen wanneer de werklieden in uw woning aan de slag gaan. De opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer komen ook nog bij u langs om te vragen of u de informatie heeft gekregen en of u nog vragen heeft.

Legitimatiebewijs

Als werklieden in uw woning aan de slag gaan, moet minimaal één persoon zich kunnen legitimeren met een pasje met foto. U kunt daar gerust om vragen. Vertrouwt u het niet, neem dan contact op met Mitros of de uitvoerder van de aannemer.

Werktijden en vakantieperioden

De werkzaamheden in uw woning worden uitgevoerd tussen 7.30 en 16.30 uur. De werkzaamheden liggen stil tijdens:

- officiële feestdagen;
- verplichte verlofdagen (zoals de dag na Hemelvaart);
- in de zomer tijdens de bouwvak;
- in de winter in de kerstvakantie.

Vorst en regen

Bij vorst of regen kunnen bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd worden, waardoor de planning anders kan lopen dan aangegeven. De aannemer neemt contact met u op als een afspraak niet doorgaat.

Water- en winddicht

Uw woning wordt na iedere werkdag water- en winddicht achtergelaten. Mocht er per ongeluk toch een probleem ontstaan met tocht of lekkage, neemt u dan onmiddellijk contact op met de uitvoerder van de aannemer. Ontstaan er 's avonds of in de weekeinden problemen, dan belt u met Mitros, telefoonnummer 0900 245 245 2.

Schoonhouden van de woning

Vóór de werkzaamheden in de woning beginnen, dekken de werklieden de loopzones en werkplekken af. U mag verwachten dat de werklieden hun voeten vegen voordat ze uw woning betreden. Uiteraard ruimen de werklieden waar gewerkt wordt, dagelijks op. Dat betekent dat de werkruimte bezemschoon wordt en dat er geen losse materialen blijven liggen.

Gebruik van elektriciteit

Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen uw woning vragen de werklieden u soms of ze gebruik mogen maken van uw elektriciteit voor de gereedschappen. Dit zal zeer beperkt zijn, omdat veel gereedschap tegenwoordig op accu's werkt. Wij vragen hiervoor uw medewerking. U bent hier echter niet toe verplicht. Voor de werkzaamheden buiten de woning zorgt de aannemer zelf voor stroom. Wanneer u gebruikt maakt van een wisselwoning is het verstandig om vooraf de meterstanden op te nemen.

Eten

Werklieden mogen niet bij u in de woning eten. Ze hebben een eigen schaftruimte.

Roken

Werklieden mogen niet roken bij u in huis.

Houd uw spullen in de gaten

Uiteraard zijn de mensen die werken voor Mitros betrouwbaar. Toch raden we u aan om waardevolle zaken op te bergen voor alle zekerheid. Laat geen geld, sieraden of andere waardevolle zaken in het zicht liggen. Wij adviseren u ook er voor te zorgen dat er toezicht is in de woning tijdens de renovatie. Als u zelf niet thuis kunt zijn, vraag dan burens en/of familie om een oogje in het zeil te houden. U blijft zelf aansprakelijk voor wat er in uw woning is.

Wat verwachten we van u?

Om de renovatie volgens planning te laten verlopen, is het belangrijk dat Mitros en de aannemer zich aan de afspraken houden. Maar het is ook belangrijk dat bewoners hun medewerking verlenen. Zonder uw medewerking kunnen de werkzaamheden niet volgens planning verlopen en krijgen zowel u als de andere huurders in het blok last van vertragingen. Dat is vervelend voor alle huurders. We vragen uw medewerking voor het volgende:

Voorkom vertraging

We begrijpen dat sommige werkzaamheden of werktijden voor u lastig kunnen uitkomen. Toch is het belangrijk dat de aannemer aan zijn planning kan vasthouden, anders loopt het werk vertraging op. Als iets u echt niet uitkomt, neem dan op tijd contact op met de opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer.

Toegang verlenen

Tijdens de renovatie moeten werklieden de woning in kunnen om hun werk te doen. Wilt u ervoor zorgen dat de werklieden uw woning of tuin in kunnen op de afgesproken tijdstippen. U kunt ze zelf binnen laten, of iemand anders namens u.

Spullen aan de kant zetten of opruimen

Langs de voor- en achtergevel van uw woning komt een steiger te staan. Uw voor- en achterdeur blijven gewoon bereikbaar. Om de steiger te kunnen plaatsen, moet u langs de gevel een strook van twee meter vrij en leeg maken. Denkt u bijvoorbeeld aan de beplanting bij de voor- en achtergevel, de zonweringen, luifels, buitenverlichting en dergelijke. Zo kan de aannemer de steiger plaatsen en het werk goed uitvoeren. Hiermee voorkomt u ook dat uw persoonlijke eigendommen beschadigen. De opzichter of de uitvoerder van de aannemer komt bij u langs om te bekijken wat u weg moet halen. Twijfelt u of u iets wel of niet moet weghalen of heeft u hulp nodig? Overleg dit dan met de opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer.

Zonnescherm of uitbouw

Heeft u een uitbouw of zonnescherm? De opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer overlegt met u hoe de steiger toch geplaatst kan worden. Misschien moet u het zonnescherm tijdelijk verwijderen. De Vriendendienst van Ondiep (06-511 875 96) kan u hierbij helpen.

Let op: *De Vriendendienst helpt u alleen met het verwijderen van uw zonnescherm, als deze met toestemming van Mitros is aangebracht of voldoet aan de kwaliteitseisen die Mitros hieraan stelt.*



Bij een zonnenscherm of uitbouw is het vooral van belang dat deze technisch goed, veilig en netjes is aangebracht. De opzichter van Mitros bepaalt of aan de kwaliteitseisen is voldaan. Als het zonnenscherm of de uitbouw niet met toestemming van Mitros is aangebracht of niet voldoet aan de kwaliteitseisen, dan bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen. Voor het terugplaatsen van het zonnenscherm of de uitbouw, moet u eerst toestemming vragen aan Mitros. De opzichter van Mitros kan u hierover informeren.

Kamers (gedeeltelijk) vrijmaken

Wanneer het isolatiemateriaal op de wanden wordt verwijderd en de kozijnen in uw woning worden vervangen, moet minimaal een strook van twee meter langs de gevel binnen in uw woning worden vrijgemaakt. Dat betekent dat u gordijnen, vitrages en dergelijke, inclusief bevestiging, tijdelijk moet verwijderen. Wanneer u twijfelt (er staat bijvoorbeeld een grote zware kast), overleg dit dan met de uitvoerder van de aannemer of de opzichter van Mitros.

Gaskachels verwijderen

Kiest u voor de aanleg van centrale verwarming? De installateur koppelt de gaskachel af van het netwerk. U moet echter zelf de gaskachel verwijderen. Heeft u hulp nodig bij het verwijderen? Bespreek dit dan met de opzichter van Mitros of de uitvoerder van de aannemer.

Als u na het weghalen van de gaskachel de woning niet meer kunt verwarmen, overleg dan met de aannemer of u één of enkele gaskachels ook later nog kunt verwijderen. Hij kijkt dan of de werkzaamheden hier op kunnen worden aangepast.

Op vakantie of langdurig weg?

Gaat u op vakantie? Dat is geen probleem, maar wilt u dit op tijd melden bij de opzichter of de uitvoerder van de aannemer? Samen met u zoeken we dan naar een oplossing. Misschien kunnen uw burens of familieleden de werklieden uw woning binnenlaten, als u er zelf niet bent.

Steigers en bouwplaats niet betreden

De aannemer plaatst steigers en richt een bouwplaats in. Vanwege de veiligheid mogen alleen de werklieden de steigers en de bouwplaats betreden. Wilt u vooral letten op uw eigen of andermans kinderen? Ook spelen *onder* de steigers is zeer gevaarlijk.

Huis- en grof vuil en bouwafval

De aannemer plaatst containers voor de afvoer van bouwafval. U mag deze containers niet gebruiken voor huis- en grofvuil. Wilt u tijdens de renovatie uw grof vuil aanbieden? Maakt u dan een afspraak met de gemeente voor het gratis laten ophalen van uw grof vuil. Bel hiervoor op werkdagen van 8.30 - 17.30 uur naar 030 - 286 00 00.

Zelf klussen in de woning

Veel bewoners gebruiken de renovatieperiode om ook zelf de nodige klussen in de woning te doen. Dat is begrijpelijk, want dan staat de woning er daarna weer helemaal goed bij. Voor de aannemer is dit echter erg lastig. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om te wachten met opknappen totdat de renovatiewerkzaamheden in uw woning zijn afgerond.

Schade melden

De werkzaamheden worden met zorg uitgevoerd. Maar een ongeluk zit soms in een klein hoekje. Mitros en de aannemer hebben afspraken gemaakt voor verzekering en vergoeding van schades.

U moet zelf wel de nodige voorzorgsmaatregelen nemen om schade te voorkomen en de aanwijzingen van medewerkers van Mitros, de uitvoerder of de aannemer en opvolgen.

Eventuele schade moet u zelf binnen 48 uur schriftelijk (brief of mail) aan Mitros doorgeven, onder vermelding van uw adres en telefoonnummer. Belangrijk is dat u kunt aantonen dat de schade door de uitvoering van de werkzaamheden is ontstaan en dat dit gebeurd is door toedoen van iemand die namens Mitros in de woning werkzaam was. Als de aannemer verantwoordelijk is voor de schade, neemt hij contact met u op om de schade te verhelpen of te vergoeden. Mitros ziet toe op een goede afwikkeling van de schademeldingen.

Tip: *Maak voor de renovatie foto's van uw spullen en doe spullen bij schade niet direct weg.*

5. Huurverhoging, besparingen en vergoedingen

Het grootste deel van de renovatie betreft onderhoud en dat kost u niets.

Voor een aantal verbeteringen aan uw woning brengt Mitros een huurverhoging in rekening. Daar staat tegenover dat u na de renovatie gaat besparen op uw energiekosten.

Door de renovatie maakt u misschien extra kosten. Mitros komt u daarom tegemoet met enkele financiële bijdragen. Hierover vindt u uitgebreide informatie in het Sociaal Plan dat u bij deze brochure krijgt.

Huurverhoging

De kosten voor het onderhoud aan uw woning komen volledig voor rekening van Mitros. Sommige werkzaamheden zijn verbeteringen en dus geen regulier onderhoud. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van dubbelglas, vloerisolatie en dakisolatie. Daardoor neemt uw wooncomfort toe en bespaart u energie. Uw maandelijkse energiekosten nemen dus af. Voor verbeteringen rekent Mitros een huurverhoging. De huurverhoging verschilt per woningtype, in de tabel op pag. 9 staat welk type uw woning is. Kijk voor het exacte bedrag in bijlage 1.

Als u kiest voor de aanleg van centrale verwarming in uw huis, krijgt u een extra huurverhoging van 45 euro per maand.

Dit gaat u besparen

Door de hoogwaardige isolatie van uw huis gaat uw energierekening lager uitvallen.

Het is onmogelijk om precies uit te rekenen hoeveel geld u gaat besparen. Dat hangt bijvoorbeeld af van uw gezinssamenstelling, uw stookgedrag en of u een hoek- of tussenwoning heeft.

Mitros heeft laten uitrekenen dat u ongeveer veertig tot zestig euro per maand gaat besparen. Dit bedrag geldt, volgens Adviesbureau Lichtveld Buis & Partners, voor een gemiddeld huishouden (2,22 personen, bron CBS) bij gebruik van een verwarmingsinstallatie met een Hoog Rendementsketel. Wanneer u nu een lage energierekening heeft, is de besparing straks ook minder.

Vergoedingen

U krijgt van Mitros een tegemoetkoming in de onkosten van 550 euro. Als bij u de gehele vloerbedekking vervangen moet worden, ontvangt u 700 euro extra. In het Sociaal Plan bij deze brochure staat uitgebreide informatie over vergoedingen.

6. Na de renovatie

Huurtoeslag

De huurverhoging gaat in na de renovatie, als uw woning is opgeleverd. Als u nu huurtoeslag ontvangt, heeft u vanaf dat moment recht op een hogere huurtoeslag.

Let op: *Geef op tijd door aan de Belastingdienst dat uw huur omhoog gaat.*

Het is mogelijk dat u door de huurverhoging voor het eerst in aanmerking komt voor huurtoeslag. U kunt dit navragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543 of op www.toeslagen.nl. Om huurtoeslag te ontvangen, moet u een aanvraagformulier invullen. Dit formulier vraagt u zelf aan bij de Belastingdienst.

U krijgt de eerste huurtoeslag ongeveer acht weken nadat de Belastingdienst uw aanvraag heeft gekregen. U moet het aanvraagformulier dus minstens acht weken voor de geplande opleveringsdatum van uw woning invullen en opsturen naar de Belastingdienst.

Let op: *Als de opleveringsdatum later wordt dan gepland, moet u zelf de wijziging doorgeven aan de Belastingdienst. Anders ontvangt u teveel huurtoeslag en moet u deze aan het eind van het jaar terugbetalen.*

Glasverzekering

Na de renovatie is uw huis voorzien van isolatieglas. De kosten hiervan zijn aanzienlijk hoger dan die van enkelglas. Daarom is het verstandig om een glasverzekering af te sluiten. Dat kan via Mitros, de kosten zijn € 2,25 per maand (prijspeil 1-7-2010). De glasverzekering wordt via de servicekosten bij u in rekening gebracht. Vanzelfsprekend kunt u ook kiezen voor een andere glasverzekering.

Bij de oplevering van uw woning kunt u op een formulier aangeven of u een glasverzekering via Mitros wilt.





Colofon

Tekst
Mitros

Fotografie
Diverse fotografen

Vormgeving
Mara Ontwerp & Styling

Drukwerk
Drukkerij Damen, Werkendam

Mitros, Postbus 8217,
3503 RE Utrecht

