

Een flat om trots op te zijn!



Schoon, veilig & energiezuinig

Meanderlaan Middelburg



**De Kok
Bouwgroep**

woongood
middelburg

INHOUD

1. Een flat om trots op te zijn!	4
2. Graag stellen wij ons aan u voor	5
3. Inloopwinkel	6
4. Werkzaamheden	7
5. Wat kunt u verwachten?	23
6. Een fijner leefklimaat met dezelfde woonlasten	23
7. Doet u mee?	24
8. Planning	26
9. Overzicht van alle werkzaamheden	30

Een flat om trots op te zijn!

Veel bewoners zijn blij met hun woning en wonen er met plezier. Toch kent de Meanderflat ook problemen. Dit kwam uit de enquête in 2019 en gesprekken met de leefbaarheidscommissie en klankbordgroep. Deze problemen pakken we aan en de Meanderflat krijgt een opknapbeurt! De flat wordt schoner, veiliger, mooier en energiezuiniger. U heeft straks minder energie nodig om uw woning te verwarmen. Ook na na uitvoering van de werkzaamheden blijft er aandacht voor de flat en het onderhoud. Zo woont u straks in een flat om trots op te zijn!

Bij dit project is het wettelijk verplicht dat 70% van de bewoners akkoord gaat met de plannen. Goed nieuws is dat de gemeente Middelburg wil meedenken over de omgeving van de flat als de 70% deelname is behaald.

Met de videofoon zie ik vanuit mijn woning wie er voor de deur staat. En kan ik veilig de deur openen.



Een nieuwe ruime entree met videofoon en schuifdeur!

Graag stellen wij ons aan u voor

De Kok Bouwgroep is de aannemer die het project gaat uitvoeren. Zij zijn het aanspreekpunt voor u als bewoner tijdens het project. De Kok Bouwgroep is bereikbaar van ma t/m vr, tussen 09.00 - 17.00 uur. Later stellen wij het uitvoeringsteam voor. U kunt De Kok Bouwgroep altijd herkennen aan het logo op de kleding.



Jack

Jack is de bewonersbegeleider van De Kok Bouwgroep. U ontmoet Jack in de inloopwinkel. Met al uw vragen over het project, kunt u terecht bij Jack.



Anushka

Anushka regelt de communicatie en is aanspreekpunt voor de klankbordgroep. Als u belt of mailt met De Kok Bouwgroep krijgt u reactie van Jack of Anushka.

Ik heb een vraag, wat nu?

De Kok Bouwgroep is het aanspreekpunt voor u als bewoner tijdens het project. Heeft u vragen over de werkzaamheden? Wij helpen u straks graag in de inloopwinkel.

U kunt ook contact opnemen via telefoon, Whatsapp of e-mail via:
meanderlaan@dekokbouwgroep.nl of 06-82970642

Inloopwinkel

U ontvangt bij deze brochure een uitnodiging voor een gesprek in onze inloopwinkel. De inloopwinkel is een grote bouwkeet. Deze keet staat bij de rode entree toren. Normaal gezien komen we liever thuis bij u langs. In verband met Corona kiezen we nu voor de inloopwinkel. Daar kunnen we u veilig ontvangen.

Tijdens het gesprek beantwoorden we eerst al uw vragen. We laten extra grote afbeeldingen zien en plattegronden. Maar bijvoorbeeld ook de nieuwe videofoon. Jack legt verder uit wat u de komende tijd van ons kunt verwachten.

U ontvangt een akkoordverklaring bij deze brochure. Die kunt u invullen en inleveren tijdens het gesprek met Jack.

Hoe blijf ik goed op de hoogte?

Tijdens het project communiceren wij via een app. Deze app is samen met bewoners gemaakt. En speciaal voor de communicatie tijdens dit soort projecten. In de app staat bijvoorbeeld wanneer we in of rondom uw woning werken. U krijgt een berichtje als er belangrijke informatie voor u klaarstaat. Zo bent u altijd goed op de hoogte tijdens het project!

Jack legt u uit hoe de app werkt. Kunt u geen gebruik maken van de app? Geen probleem, dan communiceren wij per brief met u.

Via de app vertellen wij bijvoorbeeld hoe u gebruik maakt van de sleutelservice. Dit kunt u gebruiken als u niet thuis bent als wij in uw woning werken. Een paar weken voordat we starten staat in de app ook wanneer we in of rondom uw woning werken. En wat dat voor u betekent. Bijvoorbeeld dat u tijdelijk gebruik maakt van een andere lift.



Werkzaamheden

In de eerste nieuwsbrief stonden verschillende opmerkingen van bewoners. Ook de klankbordgroep heeft ons advies gegeven. Hier gaan we iets mee doen! De flat wordt schoner, veiliger, mooier en energiezuiniger.



De werkzaamheden zijn verdeeld in 7 groepen. Op de volgende pagina's ziet u per groep een oude en nieuwe foto. Zo ziet u direct wat er verandert. In de tekstwolkjes staat wat de werkzaamheden u opleveren. Er staat ook hoeveel overlast u kunt verwachten. Op de laatste pagina's van de brochure staat een compleet overzicht van alle werkzaamheden.

1. Een frisse gevel
2. Een energiezuiniger dak
3. Een moderne entreetoren
4. Een gastvrije begane grond
5. Een overzichtelijke loopstraat (eerste verdieping)
6. Een veilige corridor (vierde verdieping)
7. Een comfortabele woning

Oude situatie

Er komt een extra regenpijp voor de hangende bergingen. Zo blijft de loopstraat droog en schoon.



De gevel wordt schoongemaakt.

Er komt een glazen balustrade.

De bergingen blijven en krijgen een nieuwe kleur.

Nieuwe impressie



Overlast
Weinig

Wat levert het u op?

Lekkages bij kitvoegen zijn opgelost, de flat heeft een frisse en schone uitstraling.

**Woongoed heeft een
nieuwe huismeester
gevonden. Dat is fijn!**

**Binnenkort stellen
we de nieuwe
huismeester aan u
voor.**

2. Een energiezuiniger dak

Nieuwe impressie



Op het dak komt nieuwe dakbedekking met flink wat isolatie. Zo wordt uw flat een stuk energiezuiniger!

Ook komen er zonnepanelen. Deze worden collectief aangesloten. Dat wil zeggen dat u geen individuele meter in de woning krijgt. Woongoed verrekent de opbrengst van de zonnepanelen met algemene elektra kosten. Op die manier hebben alle bewoners hetzelfde voordeel. Wel zo eerlijk!

Op advies van de klankbordgroep wordt het ventilatiesysteem aangepast. Dat wil zeggen dat de bestaande ventilatiekanalen worden gereinigd. In de woning worden alle ventilatieventielen vervangen. Op het dak komen nieuwe, energiezuinige dakventilatoren.

 **Overlast**
Weinig

Wat levert het u op?
Betere ventilatie, meer wooncomfort en een lager energieverbruik.



Overlast
Gemiddeld

Wat levert het u op?

Gasten ontvangen gaat veilig met een videofoon.
Via de schuifdeur is het makkelijk om naar binnen te gaan.



Overlast
Groot

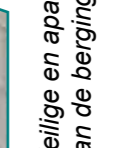
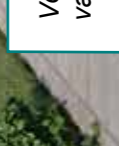
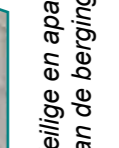
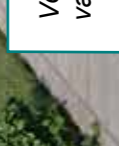
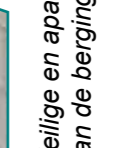
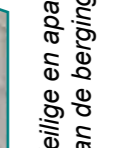
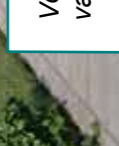
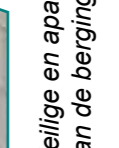
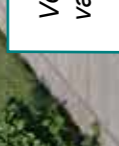
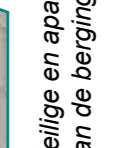
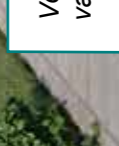
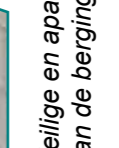
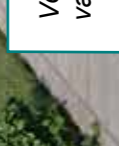
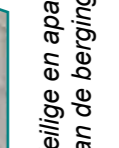
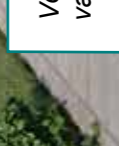
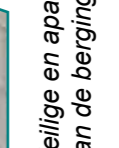
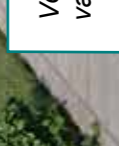
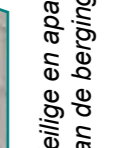
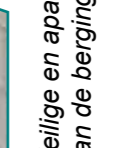
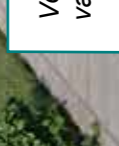
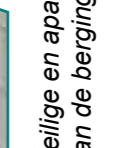
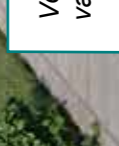
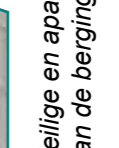
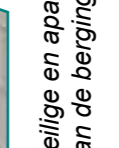
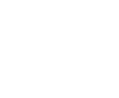
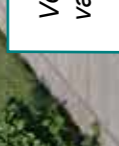
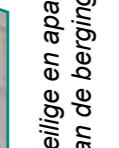
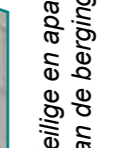
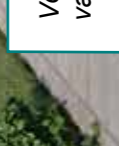
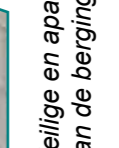
Wat levert het u op?

Woningen op de begane grond zijn beter bereikbaar. De nieuwe gevel zorgt voor een open en veilige uitstraling. U kunt zelfs door de flat naar de achtertuin kijken.

Veilige en aparte ingang van de bergingen.

Iedere woning krijgt een extra fietsenberging. Zo hoeft u niet meer met de fiets door de flat. Zo houden we alles schoon, heel en veilig!

Ingang woningen:
Woningen op de begane grond krijgen een herkenbare entree met postkast en videofoon.

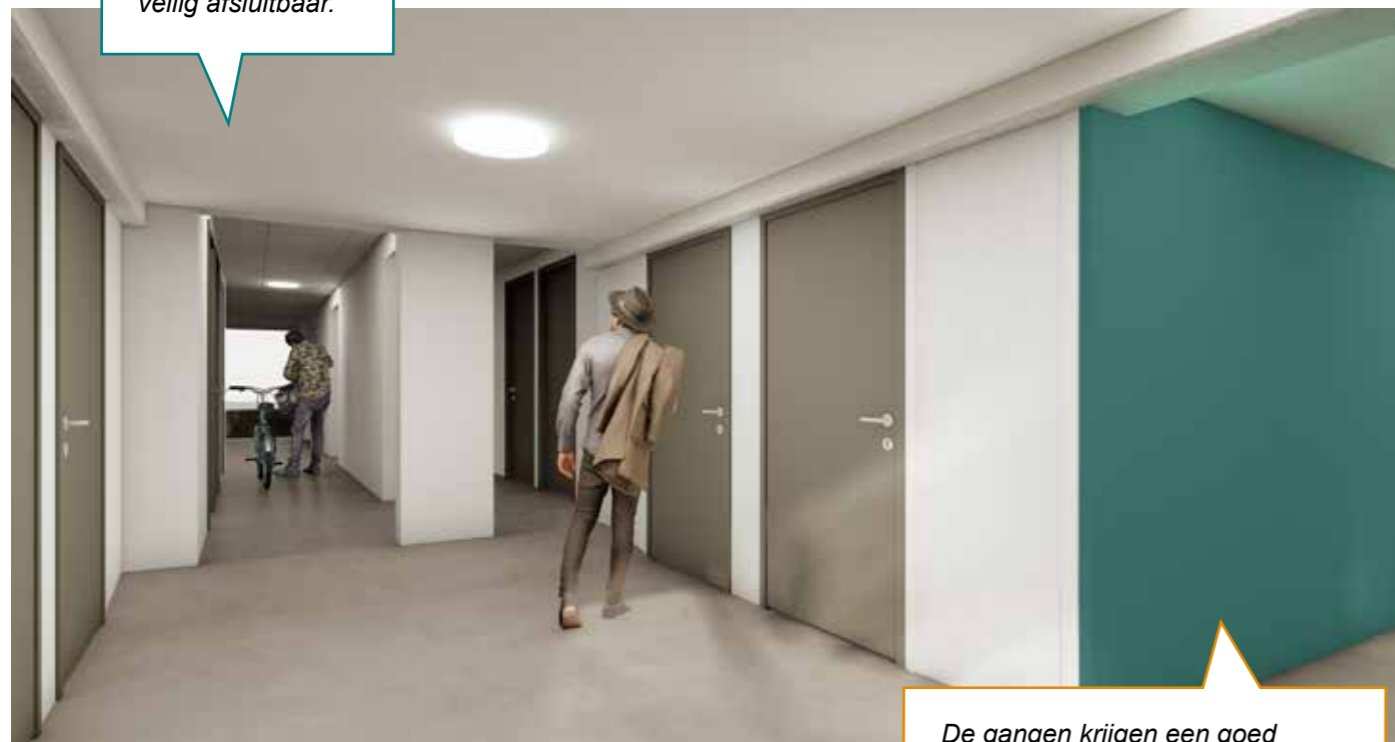


Uw nieuwe fietsenberging

Alle bewoners krijgen een extra, persoonlijke fietsenberging op de begane grond. Zo hoeft u met de scooter of fiets niet meer het hele gebouw door. Op die manier houden we de flat heel en schoon.

- Berging van ca. 5 m²
- Deur (hout) naar buiten draaiend, doorgang 90 cm
- Eigen lichtpunt
- Enkel stopcontact met eigen verbruiksmeter
- Ventilatie via centrale afzuiging

Iedere berging is veilig afsluitbaar.



De gangen krijgen een goed schoon te houden vloer, een nieuw plafond én energiezuinige verlichting

Bekijk meer in de inloopwinkel!

Iedere entree op de begane grond krijgt binnen een eigen kleur. Deze kleur komt terug in de gang van de berging. Zo ziet u gelijk welke berging bij welke entree & huisnummer hoort.

Oude situatie



Nieuwe impressie



Overlast
Gemiddeld

Wat levert het u op?

Een vriendelijk ogende loopstraat waar u veilig overheen loopt zonder fietsverkeer. Door verbetering van regenafvoer blijft de loopstraat schoon en veilig.

7. Een comfortabele woning

Nieuwe impressie



Cv-ketel

In de keuken komt een nieuwe cv-ketel. Deze nieuwe ketel is energiezuinig en zorgt ervoor dat uw energierekening daalt.

Ventilatie

Doordat de ventilatie-installatie op het dak wordt vernieuwd is het klimaat in de woning prettiger. We plaatsen nieuwe ventilatieventielen in de hele woning. In de badkamer komt een ventiel dat vochtgestuurd is.

Wanneer u doucht, wordt er meer lucht afgezogen.

We verbeteren de veiligheid in de woning met een rookmelder in de gang.

Het balkon wordt fris geschilderd. Er komt een nieuwe reling. Onder de reling komt een nieuwe afdekrand.

Die zorgt ervoor dat de lelijke bruine strepen van het water wegblijven. We passen de afvoer van het regenwater aan op het balkon. Zo heeft u geen wateroverlast meer!



Overlast
Gemiddeld

Wat levert het u op?

Een energiezuinige en comfortabele woning.
Ook de energierekening wordt lager!

Wat kunt u verwachten?

Tijdens de werkzaamheden doen wij ons uiterste best om de overlast te beperken. We maken een planning waarbij de overlast zo kort mogelijk is. Daarnaast treffen we voorzieningen om overlast te beperken.

Denk bijvoorbeeld aan het afdekken van uw spullen. Of het houden van stiltemomenten tijdens de bouw, bijvoorbeeld tijdens de lunch. Is er iets waar we extra rekening mee moeten houden? U heeft bijvoorbeeld een scooter. Dan kijken we samen naar een maatwerk oplossing.

Richting de start van de bouw ontvangt u regelmatig berichten via de app. We hebben het dan over praktische zaken. U kunt denken aan de inrichting van de bouwplaats of de planning. We stellen dan ook ons uitvoeringsteam voor. Tijdens de bouw helpen zij u graag direct! Bij oplevering ontvangt u een Woonwijzer. Dit is de gebruiksaanwijzing van uw woning. Hier staan ook afspraken zodat we de flat samen zo mooi, schoon en veilig kunnen houden.

We vinden het belangrijk dat u als bewoner tevreden bent over ons werk. Heeft u een vraag of opmerking? Dan kunt u altijd terecht bij onze bewonersbegeleider of uitvoerder.

Een fijner leefklimaat met dezelfde woonlasten

Woongood investeert in uw woning. Uw woning verbetert, wordt veiliger en energiezuiniger. Hiervoor mogen we een huurverhoging vragen. In de akkoordverklaring staat precies uitgelegd hoe dit werkt.

Een samenvatting:

Huurverhoging	+ € 5,61 per maand
Daling van het voorschot op servicekosten	- € 2,81 per maand

Door de energiezuinige cv-ketel verbruikt u minder energie. Uw energierekening gaat omlaag. Dit is wel afhankelijk van uw persoonlijke gebruik. Hier hebben we rekening mee gehouden bij het bepalen van de huurverhoging.

Huurtoeslag?

Door verhoging van de huur, kan uw huurtoeslag veranderen. U dient dit zelf door te geven bij de Belastingdienst. Vaak krijgt u meer huurtoeslag als de huur omhoog gaat.

Doet u mee?

Graag horen wij van u of u wel of niet instemt met de voorgestelde maatregelen. Bij deze brochure vindt u een akkoordverklaring. Hierop maakt u uw keuze kenbaar. U kunt de akkoordverklaring inleveren in de inloopwinkel of in de rode brievenbus die daar hangt. 's Avonds en in het weekend halen we de brievenbus weg in verband met veiligheid. Graag ontvangen wij uw akkoordverklaring uiterlijk 19 april 2021.

Klachten en schade

Bent u niet tevreden over de uitvoering van de werkzaamheden? Bespreek dit dan zo snel mogelijk met de bewonersbegeleider of uitvoerder tijdens het werk. We kijken samen naar een oplossing voor uw klacht.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er altijd per ongeluk schade ontstaan. Wij doen er alles aan om dit te voorkomen. Gebeurt dit toch door toedoen van medewerkers van De Kok Bouwgroep? Dan meldt u dat direct met een foto aan de uitvoerder. Dat kan via meanderlaan@dekokbouwgroep.nl of via Whatsapp. Wij proberen de schade zo spoedig mogelijk te herstellen. Lukt dit niet? Dan nemen wij contact met u op om te kijken naar een oplossing. Het kan zijn dat uw eigen verzekering als bemiddelaar optreedt.

Reparatieverzoeken

Heeft u een reparatieverzoek dat niet binnen de werkzaamheden van het project valt? Zoals een loszittend stopcontact of een lekkende kraan? Ga dan naar de website van Woongoed, www.woongoed.nl en klik op 'Ik wil een reparatieverzoek indienen'. Bouwbedrijf Joziasse zal het verzoek rechtstreeks met u afhandelen. U kunt uw reparatieverzoek tijdens kantooruren ook telefonisch melden bij Bouwbedrijf Joziasse, via 0118-760200.

**Doet u mee?
Wij ontvangen uw
akkoordverklaring
graag uiterlijk
19 april.**

Planning

Op deze pagina's ziet u grof de planning. Via de app houden wij u op de hoogte van de detailplanning. Ook staat straks in de app wanneer we in uw woning werken. Dit vertellen we ruim van te voren.

De planning is afhankelijk van de 70% deelname en de bezwaartermijn.

Fase 1

166	160		150	144	138	132	126		120	114	108	102	96	90	84
164	158	154	148	142	136	130	124		118	112	106	100	94	88	82
162	2	152	146	140	134	128	122		116	110	104	98	92	86	80
78	74	70	66	62	58	54	50		46	42	38	34	30	26	22
76	72	68	64	60	56	52	48		44	40	36	32	28	24	20
16A	18	16	14	14	12				10	8	6	4			2

Fase 2

Fase 3

314	308	302	296	290		284	278	272	266	260	254	248	242
312	306	300	294	288		282	276	270	264	258	252	246	240
310	304	298	292	286		280	274	268	262	256	250	244	238
236	232	228	224	220		216	212	208	204	200	196	192	188
234	230	226	222	218		214	210	206	202	198	194	190	186
184		182	180			178	176	174	172	170	168		

Fase 4

482	476	470	464	458	452		442	436	430	424	418	412	406	400
480	474	468	462	456	450		440	434	428	422	416	410	404	398
478	472	466	460	454	448		438	432	426	420	414	408	402	396
394	390	386	382	378	374		366	362	358	354	350	346	342	338
392	388	384	380	376	372		364	360	356	352	348	344	340	336
334A	332	330	328	326			324	322	320	318	316			

Vorbereiding

22 maart t/m 16 april 2021

Persoonlijk gesprek in de inloopwinkel

19 april 2021

Laatste dag inleveren akkoordverklaring

21 april 2021

Bekendmaking 70% deelname

Start bezwaar termijn 8 weken

17 juni 2021

Einde bezwaartermijn

21 juni 2021

Inrichten bouwplaats

Uitvoering

Fase 1 - Dak

Juni 2021 t/m november 2021

Fase 2 - Groene vlak & rode entreetoren

September 2021 t/m maart 2022

Fase 3 - Oranje vlak & gele entreetoren

Januari 2022 t/m juli 2022

Fase 4 - Groene vlak & oranje entreetoren

Mei 2022 t/m november 2022

Totale uitvoeringstijd: Juni 2021 t/m december 2022



De Meanderflat wordt modern & energiezuinig!

Overzicht van alle werkzaamheden

Gevel
Gevel reinigen (betonpanelen)
Ramen en kozijnen schoonmaken
Kitvoegen vervangen
Schilderen hangende bergingen
Schilderen voordeuren en voordeurkozijnen
Schilderen van alle houten kozijnen
Schilderen van de houten geveldelen (schrootjes)
Schilderen van de balkons (binnenkant, buitenkant & plafond)
Regenpijpen vervangen
Afwatering van de hangende bergingen aanpassen door aanbrengen regenpijp
Nieuwe balkonreling
Nieuwe afdekker op de rand van het balkon (geen lekstrepen meer)
Aanpassen van waterafvoer op balkons naar de regenpijp

Dak
Nieuwe dakbedekking
Hoogwaardige isolatie
Nieuwe dakrandprofielen (geen lekstrepen meer)
Zonnepanelen collectief
Dak ventilatoren vervangen en ventilatiekanalen reinigen

Entreetorens
Uitbreiding van de entree (binnenruimte wordt groter)
Verplaatsen deur naar voorzijde – met automatische schuifdeuren
Postkasten in de gevel
Videfoon
Schilderen buitenzijde – eigen accent op elke toren
Schilderen binnenzijde en nieuw tegelwerk – droogloopmat bij de entreedeur
Vervangen kozijnen entree (aluminium) – niet van het trappenhuis
Nieuwe vloerafwerking in de hal en op de trappen
Nieuwe energiezuinige verlichting
Stortkokers verwijderen
Een dakventilator zorgt voor een droge en frisse entree

Begane grond
Bergingen in plaats van garageboxen
Nieuwe herkenbare entrees met postkast en videfoon voor woningen begane grond
De gangwand aan de kant van de woningen wordt geïsoleerd
Nieuwe aluminium kozijnen
Schilderen van betonpanelen
Dichte gevelelementen in natuurlijke tint

Loopstraat (eerste verdieping)
Bergingen behouden en schilderen
Deuren van de bergingen worden vervangen (naar buiten draaiend)
Deurkozijnen van de berging schilderen (eventueel houtrotherstel)
De regenpijp van de bergingen vervangen
De waterdichte coating op de loopstraat en bordessen voor de woning wordt gerenoveerd
Stoeptegels worden schoongemaakt en teruggeplaatst, de loopzone krijgt nieuwe tegels
Luiken in houten kokers bij de voordeuren worden dicht gemaakt
Houtwerk wordt geschilderd (ook voordeuren en kozijnen)
De bestaande handrail voor de woning wordt geschilderd
De balustrade tussen de bergingen wordt transparant (glas)

Corridor (vierde verdieping)
Portiek per 3 woningen, herkenbaarheid huisnummers op het glas naast de deur
Videfoon bij portiekdeur (1 m breed & vanuit huis te openen)
Wand portiektrap schilderen
Gekoppelde rookmelder in de portiek
Woningdeuren en deurkozijnen schilderen
Nieuwe energiezuinige verlichting in de portieken
Nieuwe vloer in de gang (marmoleum)
Stukwerk van de wanden repareren en schilderen
Systeemplafond aanbrengen in de gang
Nieuwe energiezuinige verlichting in de gang
Dubbele deuren met draaideurautomaat in de gang (via bewegingssensor automatisch open)
Bergingen bij de woning blijven behouden
Oude installaties in hangende bergingen worden verwijderd
Het kippengaas boven de bergingsdeuren wordt verwijderd. Er komt een plaat met gaatjes voor ventilatie.

In de woning
Cv- ketel vervangen voor duurzame HR ketel
Inregelen van radiatoren voor gelijkmatige opwarming van radiatoren
Rookmelder in de hal naast het lichtpunt
Videfooninstallatie op oude plek intercom
Vervangen van alle ventilatieventielen, in de badkamer een vochtgestuurd ventiel

Colofon:

Woongoed Middelburg
www.woongoed.nl
info@woongoed.nl
0118-691700

De Kok Bouwgroep
www.dekokbouwgroep.nl
meanderlaan@dekokbouwgroep.nl
06-82970642

*Aan de impressies in deze
brochure kunnen geen rechten
worden ontleend. | 08-03-2021*



woongoed middelburg