

# Woonupdate Oosterhoogebrug



**Special**

december 2020

groot  
onderhoud en  
verduurzaming



## Eindelijk aan de slag!

**In deze Woonupdate informeren wij u over onderhoudswerkzaamheden en de verduurzaming van 220 woningen van Wierden en Borgen aan de Speenkruid- en Orchideestraat in de wijk Oosterhoogebrug. De afgelopen jaren is er veel beloofd, maar te weinig gedaan aan de woningen. De komende periode pakken we de woningen grondig aan.**

We voeren onderhoudswerkzaamheden uit, de woningen worden goed geïsoleerd en krijgen zonnepanelen op het dak. We doen meer dan we eerst hadden gepland. Dit komt door de inzet en betrokkenheid van het Huurderscomité Oosterhoogebrug en het zwartboek. Alle in het zwartboek geschetste problemen op het gebied van tocht, vocht, slechte isolatie, verouderde badkamers, toiletten en keukens, onveilige elektra en achterstallig onderhoud aan kozijnen en deuren worden aangepakt. In deze Woonupdate kunt u hier meer over lezen. Ook vertellen we wat de werkzaamheden voor u persoonlijk betekenen.

Denk aan de mogelijke en helaas onvermijdelijke overlast tijdens de uitvoering, vergoedingen waar u recht op heeft en de beschikbaarheid van rustwoningen. Tenslotte geven we aan wat de maatregelen betekenen voor uw huur en woonlasten.

Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties willen huurders actief betrekken bij de plannen voor woningverbetering. Daarom hebben we graag contact met u om kennis te maken en met u door te praten over de aanpak van uw woning. In deze Woonupdate kunt u hier meer over lezen.


# Wat gaan we doen?


## Onderhoudswerkzaamheden


Wierden en Borgen voert in 2021 en 2022 onderhoudswerkzaamheden uit aan uw woning. We zorgen ervoor dat uw woning weer voldoet aan de eisen van nu. Uw woning wordt veiliger op het gebied van brandveiligheid, elektra en asbest. We maken voor iedere woning een voorstel voor de verbeteringen die nodig zijn. Eén van onze woonconsulenten komt met de aannemer bij u langs om de woning 'op te nemen'.

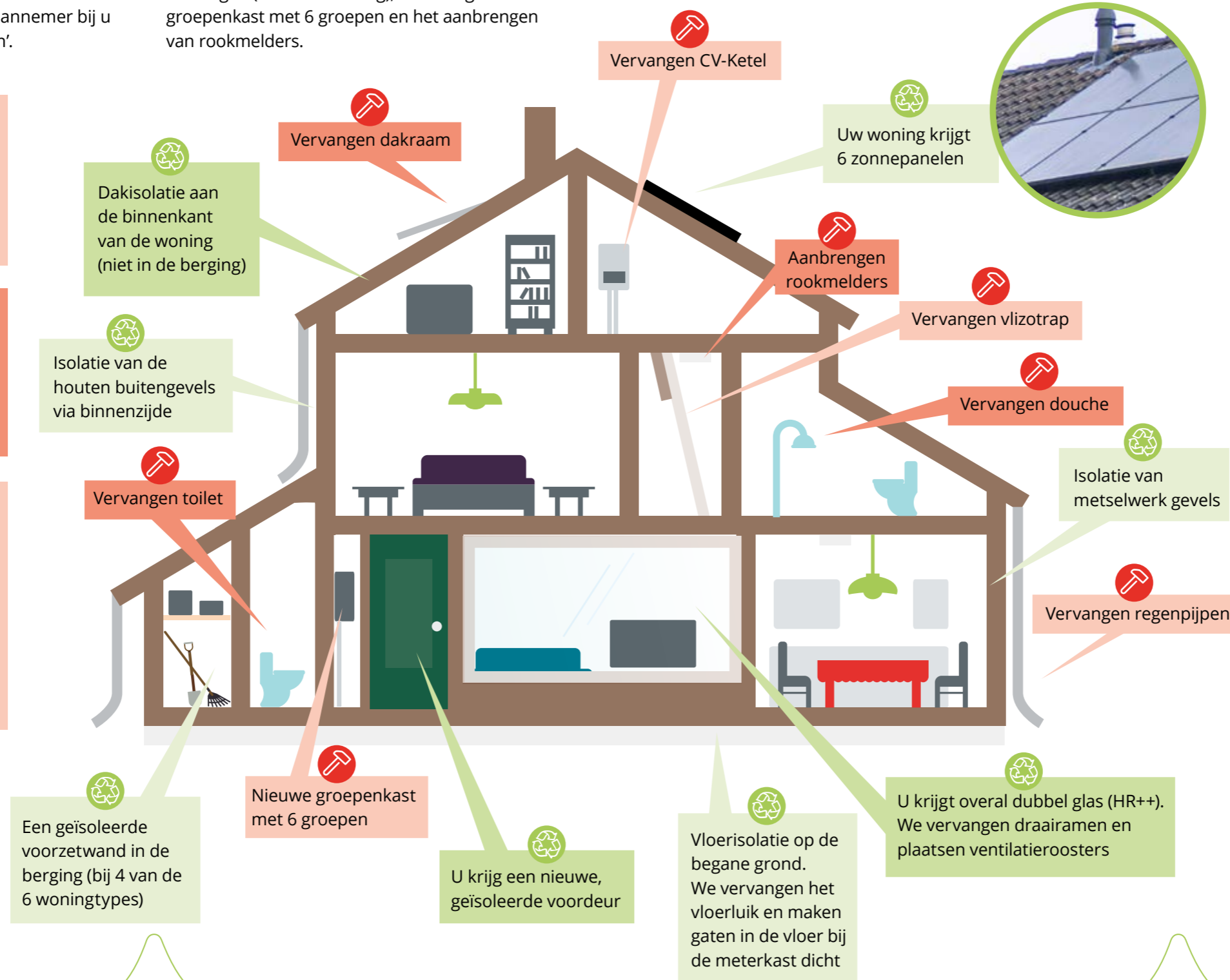
### Wat gaan we doen?

Afhankelijk van de leeftijd en staat vervangen we: dakraam, douche, toilet, keuken, de vlizotrap, regenpijpen en/of de CV-ketels. Daarnaast voeren we het volgende onderhoud uit: schilderwerk, asbest verwijderen (indien aanwezig), voegwerk vervangen (daar waar nodig), aanbrengen nieuwe groepenkast met 6 groepen en het aanbrengen van rookmelders.

 Alle rotte delen van de **houten buitengevels en de kozijnen** worden waar dat kan gerepareerd en, als dat nodig is, vervangen.

 In veel van de woningen is **asbest** aanwezig, bijvoorbeeld de vensterbanken, een asbestplaat onder de trap of op zolder. Als dat zo is, halen we die weg.


 **U mag meedenken over de kleur van het schilderwerk!** In een enquête vragen we naar uw wensen. We werken twee kleurvoorstellen uit, waar u uit kunt kiezen. De woningen krijgen de kleuren die de meerderheid van de bewoners kiest.





## Verduurzaming

In 2050 moeten alle woningen CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dan mogen de woningen geen aardgas meer gebruiken voor verwarming en warmwater. Uw huis wordt dan verwarmd met alternatieve energiebronnen, bijvoorbeeld een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

Misschien wordt uw woning straks aangesloten op een warmtenet. Dat is nu nog toekomstmuziek. Maar we kijken wel vooruit. We werken stapsgewijs toe naar CO<sub>2</sub>-neutraal. Daarom plaatsen we zonnepanelen op uw woning en wordt de woning goed geïsoleerd.

 Met zes panelen gaat u zelf energie opwekken. In het eerste jaar wekt u al bijna de helft op van wat een gemiddeld huishouden aan stroom verbruikt. Zes zonnepanelen helpen u qua opbrengst dus al te besparen op uw energierekening. Uw woonlasten worden lager. In Oosterhoogebrug lopen jullie voorop met 6 panelen per woning.

 Een mechanische ventilatiebox met CO<sub>2</sub>- en vochtsturing. Deze ventilatiebox reageert op de omstandigheden in de woning. Wanneer u bijvoorbeeld gaat douchen dan schakelt het apparaat automatisch naar een hogere stand waardoor er meer (vochtige) lucht wordt afgezogen. Ook als er veel mensen in de woning zijn schakelt hij tijdelijk naar een hogere stand. Zo wordt er altijd optimaal geventileerd.

 De verduurzamingswerkzaamheden voeren we uit als hier voldoende draagvlak voor is onder de huurders. Daarom vragen we iedere huurder schriftelijk in te stemmen met de plannen. We hopen dat alle huurders kiezen voor een duurzame, energiezuinige woning! Als minimaal 70% van de bewoners akkoord is gaan de werkzaamheden door.

# Wat betekent dit voor u?

Heeft u als huurder van Wierden en Borgen te maken met werkzaamheden aan uw woning? Dan is het Sociaal Plan van toepassing dat Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties samen hebben opgesteld. In het Sociaal Plan vindt u alle informatie over de rechten en plichten van huurders en van Wierden en Borgen. In deze Woonupdate hebben wij de belangrijkste punten voor u op een rij gezet.

Wilt u meer weten over het Sociaal Plan? Lees dan de brochure 'Woningverbetering in bewoonde staat' die wij hebben meegestuurd.



## Een handje helpen

**Zoals u leest gaan wij veel werkzaamheden bij uw woning uitvoeren. Gelukkig kunt u wel in uw eigen woning blijven wonen. De werkzaamheden veroorzaken echter wel overlast. Wij doen ons best dit zoveel mogelijk te voorkomen en nemen daarvoor diverse maatregelen. Dit begint al tijdens de voorbereiding van het project. Zo selecteren wij een aannemer die gewend is te werken in woningen waar de bewoners ook aanwezig zijn.**

### Wat voor maatregelen nemen wij nog meer?

- Een woonconsulent als vast aanspreekpunt, eenvoudig te bereiken en regelmatig aanwezig in de wijk.
- Wij richten een inloopwoning in in de wijk. Als dat vanwege corona weer mogelijk is, organiseren we hier wekelijkse inloopmomenten.

- Woonupdates met daarin de voortgang van het project, planningen en andere informatie.
- Overlastkalender zodat u weet wanneer u bepaalde overlast kan verwachten.
- We richten rustwoningen in waar u kunt verblijven als u teveel overlast ervaart.
- Plaatsen van containers, zodat u uw grofvuil eenvoudig en gratis kunt afvoeren.

Wij hebben oog voor wat u belangrijk vindt en zorgen voor maatwerk als dat nodig is. Heeft u extra begeleiding nodig tijdens de werkzaamheden? Dan regelen wij dat. Heeft u behoefte aan een extra gesprek, omdat u nog aanvullende vragen heeft? Geen probleem. Ook regelen wij aanvullende voorzieningen als uw persoonlijke situatie daarom vraagt.

## Persoonlijke gesprekken

**Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt u twee keer een gesprek.**

In het eerste gesprek maken we kennis met elkaar, leggen we het sociaal plan uit en bespreken we uw persoonlijke situatie. Ook doen we dan een opname van uw woning. Op basis daarvan ontvangt u een woningverbeteringsvoorstel. Daarin staan de

uit te voeren werkzaamheden, de planning en de vergoedingen. Ook geeft het inzicht wat dit financieel voor u betekent. We vragen uw akkoord voor dit woningverbeteringsvoorstel. Het tweede gesprek vindt een aantal weken voor de werkzaamheden plaats. In dit gesprek nemen we de werkzaamheden en de planning nog eens goed met elkaar door.

# Geldzaken

## Woonlasten

Straks woont u dus in een goed geïsoleerde, energiezuinige woning. Uitgangspunt bij het verbeteren van uw woning is dat uw woonlasten omlaag gaan. Hoeveel, dat hangt af van uw persoonlijke situatie en bespreken wij graag tijdens ons gesprek.

Uw woning wordt comfortabel en energiezuinig. Door de isolerende werkzaamheden wijzigt het energielabel van de woning. Hiermee wijzigt ook het aantal

punten voor de woning, op basis waarvan de huurprijs wordt bepaald. Voor de verduurzaming van uw woning vragen wij een huurverhoging. Vanwege de verduurzaming verwachten we dat uw energieverbruik naar beneden zal gaan. Uw totale woonlasten zullen dalen. We hopen dat u dit ook gaat ervaren, in woonlast én wooncomfort!

## Vergoedingen

Voor de woningverbetering in bewoonde staat ontvangt u

een vergoeding van € 205,20 per week als tegemoetkoming van de overlast. Duurt het werk onverhoopt langer? Dan wordt de vergoeding per extra week verhoogd met € 102,60. Duren de werkzaamheden korter dan aangegeven? Dan wordt de vergoeding voor de extra weken met € 102,60 per week naar beneden bijgesteld. In de brochure bij deze Woonupdate leest u meer over vergoedingen. Daarin staan ook de bedragen die wij uitkeren als wij per ongeluk iets bij u beschadigen.



## We zijn benieuwd naar uw mening

**Vanwege corona zijn de mogelijkheden om elkaar persoonlijk te spreken beperkt. We kunnen u bijvoorbeeld niet uitnodigen voor een bijeenkomst. Toch vinden we het belangrijk om uw mening en reactie op onze plannen te horen. Daarom hebben we naar andere manieren gezocht om met u in contact te komen.**

Heeft u vragen of wilt u reageren op de plannen voor uw woning? Dat kan op verschillende manieren.

- ✓ U kunt een filmpje bekijken via [www.wierdenenborgen.nl/projecten/oosterhoogbrug](http://www.wierdenenborgen.nl/projecten/oosterhoogbrug). In dit filmpje kunt u alvast kennismaken met ons projectteam. Zij leggen in het filmpje duidelijk uit wat we gaan doen in uw woning en wat dit voor u betekent.
- ✓ U kunt een brief of e-mail sturen aan [woonpunt@wierdenenborgen.nl](mailto:woonpunt@wierdenenborgen.nl)

- ✓ U kunt ons bellen. Onze woonconsulenten Benno Jacobs en Jelmer de Vries zijn tijdens de openingstijden van Wierden en Borgen bereikbaar via via 050 - 402 3750.
- ✓ U kunt met ons appen. Benno Jacobs en Jelmer de Vries zijn tijdens de openingstijden van Wierden en Borgen bereikbaar via Whatsapp, tel 06 21 87 24 08.
- ✓ Tijdens ons kennismakingsgesprek (vanaf februari 2021) lichten onze woonconsulenten toe wat we gaan doen en wat dit voor u betekent.
- ✓ Heeft u naar aanleiding van deze Woonupdate vragen en wilt u liever iemand persoonlijk spreken? Neem dan contact op met een van de woonconsulenten. Dan maken we een afspraak voor een persoonlijk gesprek.

**Filmpje bekijken?  
Scan de QR Code!**



# Wat zijn de volgende stappen?

We kunnen niet overal tegelijk aan de slag. Daarom worden de werkzaamheden in vier fases uitgevoerd. De precieze planning is nog niet bekend. We maken een planning voor de uitvoering in overleg met de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

## De komende maanden zetten we de volgende stappen:

- Start van de kennismakingsgesprekken en de opname van de woningen die volgend jaar als eerste aan de beurt zijn (februari 2021)
- Voorstellen aannemer en uitleg over de planning en uitvoering van de werkzaamheden (eind maart 2021).
- Een tweede Woonupdate, waarin we u bijpraten over de stand van zaken (eind maart 2021).
- Tweede gesprek een aantal weken voor de werkzaamheden
- Start werkzaamheden (juni 2021).



## Projectteam Oosterhoogebrug

In ons projectteam Oosterhoogebrug werken de volgende medewerkers:



**Jelmer de Vries**  
woonconsulent



**Benno Jacobs**  
woonconsulent



**Laurens Sellbach**  
projectleider



**Martin Waslander**  
gebiedsregisseur

## Vragen en tips?

**Heeft u een tip voor de volgende Woonupdate Oosterhoogebrug? Wij horen het graag!**

Uw woonconsulenten Benno Jacobs en Jelmer de Vries zijn tijdens de openingstijden van Wierden en Borgen goed bereikbaar via de email en telefoon.

- ☎ 050 – 402 3750
- ✉ [woonpunt@wierdenenborgen.nl](mailto:woonpunt@wierdenenborgen.nl)
- 🌐 [www.wierdenenborgen.nl/projecten/oosterhoogebrug](http://www.wierdenenborgen.nl/projecten/oosterhoogebrug)



**Wierden en Borgen**  
woningstichting