



# Informatieboekje

Groot onderhoud en verduurzaming

69 beneden/bovenwoningen  
Cellostraat, Klaroenring en Orgelhof  
Etten-Leur, april 2023



Samen werken  
aan wonen  
en wijken



verbouwd en verduurd



# Aan de slag in uw woning

In opdracht van Alwel gaat Zwaluwe Bouw uw woning flink opknappen. U krijgt hiervoor een frisse, veiligere, comfortabele en energiezuinige woning terug. Zonder extra kosten! Dit plan is besproken met de meedenkgroep (aantal bewoners en 2 leden van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur).

## In dit boekje leest u:

- Wat er in uw woning gaat gebeuren;
- Welke keuzes u heeft;
- Waar u rekening mee moet houden;
- Wat u van ons kunt verwachten;
- Hoe u akkoord gaat met de werkzaamheden.

## Lees het boekje op uw gemak door

Heeft u daarna nog vragen? Stel ze gerust! Als de projectwoning klaar is, krijgt u sowieso een uitnodiging om te komen kijken in de projectwoning (Cellostraat 50). Dan kunnen we antwoord geven op uw vragen.

## De voordelen voor u

Dit plan maakt van uw woning een nog fijner thuis.



Een huis zonder tocht en vocht



Frisse uitstraling



Minder energieverbruik



Een veiliger huis



Meer comfort



Duurzamer wonen

# Inhoudsopgave



Contact

4



Voordelen

5



1. Het plan in beeld

6



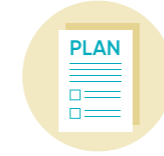
2. Dit doen we aan de buitenkant van uw woning

8



3. Dit doen we in uw woning

10



4. Planning

12



5. Zo bereidt u zich voor

16



6. Dit mag u van ons verwachten

18

# Contact

U komt de komende tijd veel medewerkers tegen. Bij deze mensen kunt u terecht met uw vragen:



**Bewonerscoach  
Twan van Oers**

*van Zwaluwe Bouw*

Tijdens de voorbereiding en uitvoering kunt u met alle praktische vragen bij Twan terecht.



**Uitvoerder**

**Gred van Suntenmaartensdijk**

*van Zwaluwe Bouw*

Gred is er voor al uw technische vragen tijdens de uitvoering.



**Projectopzichter  
Ronald Boons**

*van Alwel*

Ronald houdt toezicht op de uitvoering.



**Sociaal projectleider  
Francis de Jong**

*van Alwel*

Francis is betrokken bij de voorbereiding en let er bij de uitvoering op dat alle bewoners goed in beeld zijn. Daarnaast is ze contactpersoon voor de meedenkgroep.

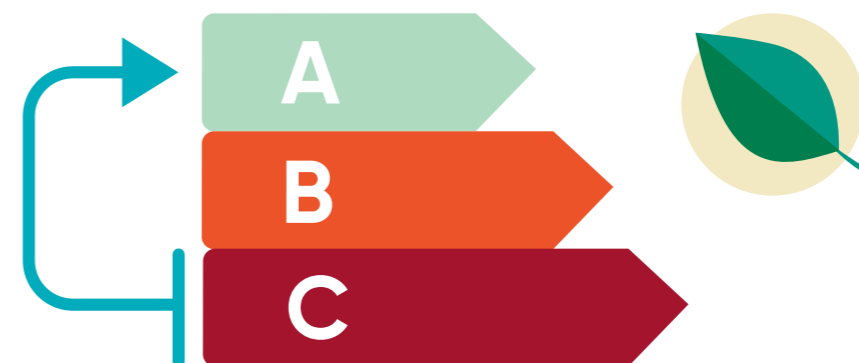
## Spreekuur in de wijk

Als de uitvoering begint, starten we met een wekelijks spreekuur. Daar zijn bewonerscoach Twan en sociaal projectleider Francis aanwezig.

### Vragen, zorgen of opmerkingen tijdens de uitvoering?

Neem contact op met bewonerscoach Twan:  
06 51 40 55 38 of  
grauwepolder@zwaluwebouw.nl

Natuurlijk kunt u ook een buurtbewoner uit de meedenkgroep aanspreken. Op de website [alwel.nl/grauwepolder](http://alwel.nl/grauwepolder) vindt u hun contactgegevens.



Het energielabel van uw woning gaat van gemiddeld C naar gemiddeld A.

## Duurzaam wonen is fijn voor het milieu én uw portemonnee

Door isolatie, ventilatie en de keuze voor elektrisch koken is uw woning straks energiezuiniger. U bespaart op uw energieverbruik. Het resultaat is een lagere energierekening.

### Een goed geïsoleerde en geventileerde woning geeft u meer woonplezier:



Uw woning is makkelijker te verwarmen in de winter



U bespaart op uw energieverbruik



Uw woning heeft een fijn leefklimaat



Uw woning heeft geen last van tocht, schimmels en vochtige lucht



# 1. Het plan in beeld



Lever uw akkoordverklaring in voor 28 april. Wilt u uw woning verbeteren? En bent u het eens met dit plan? Teken dan de akkoordverklaring. Minimaal 70% van de bewoners moet akkoord gaan om het plan te mogen uitvoeren.



## Nieuw dak

- geïsoleerde dakplaten
- nieuwe dakpannen
- nieuwe dakgoot en regenpijp
- schoorsteen gaat weg
- dakraam in de badkamer (bovenwoning)

888x  
888x  
888x  
888x

888x  
888x  
888x  
888x

888x  
888x  
888x  
888x

Voegwerk herstellen

Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en (waar nodig) ventilatieroosters

## Frisse uitstraling

- grote huisnummers
- nieuw hek op balkon
- meer daglicht in entree



## 2. Dit doen we aan de buitenkant van uw woning

Als we klaar zijn, krijgt u een duurzame, vernieuwde woning terug. Tijdens deze werkzaamheden zijn we vooral buiten uw woning bezig. We moeten ook binnen zijn. Bijvoorbeeld als we de kozijnen vervangen.



Voorgevel bestaand



Achteregevel bestaand



Voorgevel opgeknapte woning



Achteregevel opgeknapte woning



### Ramen

- U krijgt nieuwe kunststof kozijnen met geïsoleerd glas en (waar nodig) ventilatieroosters
- In de kozijnen komen naar binnen draaiende draai/kiepramen

**Let op:** de indeling van de kozijnen verandert.



### Deuren

- We plaatsen een nieuwe houten voordeur. We schilderen het bestaande kozijn
- U krijgt een kunststof achterdeur (benedenwoning) en kunststof balkondeur (bovenwoning)
- U krijgt een nieuwe houten bergingsdeur. We schilderen het bestaande kozijn
- U krijgt nieuwe sloten en sleutels



### Isolatie

- We verbeteren de spouwmuur isolatie
- We isoleren het hellend dak met dakplaten
- We isoleren de balkons (plafonds en vloeren)



### Dak (bovenwoning)

- We plaatsen nieuwe dakpannen op het woongebouw en de berging
- We vervangen de boeiboorden, de dakgoot en de regenpijp
- We halen de schoorsteen weg
- We plaatsen een nieuw dakraam in de slaapkamer
- We plaatsen een klein dakraam in de badkamer

**Keuze:** extra dakraam bij de overloop/zolder (achterkant)



### Overige werkzaamheden

- We reinigen en herstellen het voegwerk van de gevels
- Op het balkon plaatsen we een nieuw hek en maken we de losse betonbanden vast

### Nieuwe voordeur met 3 raampjes

Benedenwoningen krijgen de post via de voordeur. Voor de bovenwoningen komen nieuwe postbussen beneden.

Kleur: zandgeel RAL1002.





# 3. Dit doen we in uw woning

We werken meerdere dagen in uw woning. Soms zijn we de hele dag bezig. Soms wat korter. U krijgt een aantal weken van tevoren een dagplanning. Hierop ziet u wanneer we in welke ruimte werken.



## Nieuw ventilatiesysteem

Schone en zuurstofrijke lucht is belangrijk voor uw gezondheid. Daarom krijgt elke woning een eigen ventilatiesysteem. De ventilatie voert de 'vieze en vochtige' lucht in huis af. Dit gebeurt automatisch.

### Ventilatieroosters in de binnendeuren en kozijnen

De roosters in de nieuwe kozijnen zorgen voor een goede ventilatie. Ook de bestaande binnendeuren krijgen onderaan een rooster.

### U krijgt een CO<sub>2</sub> meter in de woonkamer en slaapkamer

Die meet de hoeveelheid CO<sub>2</sub> in huis. Is er te veel CO<sub>2</sub>? Dan gaat de ventilatie automatisch sneller lucht verversen (als de ventilatieroosters open staan). Zo is er altijd genoeg zuurstofrijke lucht.



## Saneren van asbest

Een gespecialiseerd bedrijf haalt de asbesthoudende materialen weg. Dit gebeurt volgens alle veiligheidsregels.

Het gaat onder andere om:

- de ventilatiekanalen (overloop bovenwoningen)
- de panelen in het kozijn achter het balkon
- de kit tussen het glas en het kozijn (voor deur)

Kunt u tijdens het werk niet in uw woning? Dan kunt u in overleg gebruikmaken van de projectwoning: Cellostraat 50.



## Rookmelders

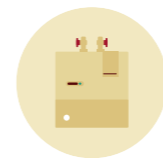
Alle woningen krijgen een rookmelder in de hal en woonkamer. Bij de bovenwoningen plaatsen we ook een rookmelder op de overloop.

Uw woning is straks energiezuiniger. Zo bespaart u op uw energierekening. En u krijgt meer wooncomfort, dus ook meer woonplezier!



## Deurdranger

De nieuwe voordeuren krijgen een deurdranger. Dit is een eis vanuit brandveiligheid.



## CV ketel en koolmonoxidemelder

U krijgt een nieuwe CV ketel, als dit nodig is. En we vervangen alle rookgaskanalen. Bij elke CV ketel komt een koolmonoxidemelder.



## Meterkast

We keuren de technische installatie in de meterkast. Als het nodig is, doen we aanpassingen. We maken de groepenkast klaar voor elektrisch koken.



## Elektrisch koken

Wilt u na de werkzaamheden overstappen op elektrisch koken? Dan kan dat. Elektrisch koken is duurzamer en veiliger dan koken op gas. Kiest u nu om over te stappen? Dan sluiten wij het gas in de keuken af en krijgt u van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur een gratis pannenset. U kunt deze keuze aangeven op de keuzelijst.



## Afzuigkap

Bovenwoningen krijgen een nieuwe motorloze afzuigkap.



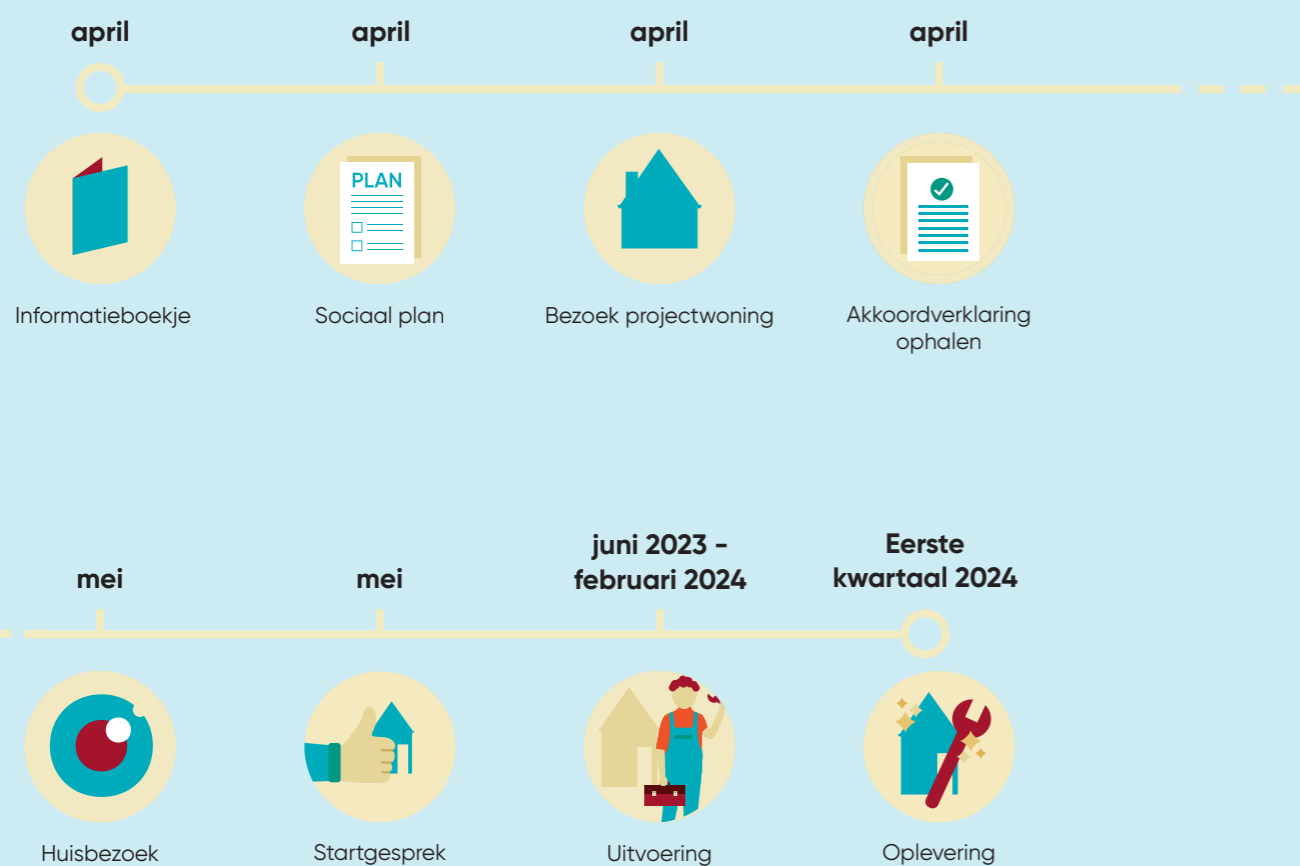
## Gaan we uw badkamer, keuken en/of toilet vervangen?

Dan krijgt u een extra formulier om keuzes aan te geven. We vervangen uw badkamer, keuken en/of toilet met zo min mogelijk sloopwerk. Dit doen we ook in de projectwoning. Hier kunt u straks bekijken hoe de nieuwe keuken, toilet en badkamer eruitzien. Bij het vervangen van de keuken, hoort ook een nieuwe afzuigkap.



# 4. Planning

U bent vast benieuwd wanneer uw woning aan de beurt is. De planning voor de woningen maken we als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met de werkzaamheden. Pas dan mogen wij de werkzaamheden namelijk uitvoeren in alle woningen. Ondertussen staan we niet stil! Dit kunt u vanaf nu verwachten.



## Verdere uitleg

Het nieuwe straatbeeld



### Er is een sociaal plan

Hierin staat bijvoorbeeld wat u van Alwel kunt verwachten, hoe wij u ondersteunen en wat wij van u verwachten. Het Sociaal plan is met de meedenkgroep overeengekomen. U vindt het Sociaal plan op [www.alwel.nl/grauwepolder](http://www.alwel.nl/grauwepolder). Wilt u het liever op papier krijgen? Laat het ons weten.



### Kom kijken in de projectwoning

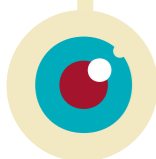
Hier krijgt u een beeld van hoe uw woning er uit ziet na de werkzaamheden. Als de projectwoning klaar is, krijgt u een uitnodiging om te komen kijken.



### Gaat u akkoord met de werkzaamheden?

Wij hebben toestemming nodig van minimaal 70% van de bewoners om te kunnen starten met de werkzaamheden. Wilt u uw woning verbeteren? En bent u het eens met dit plan? Teken dan uiterlijk 28 april de akkoordverklaring en lever deze in bij Cellostraat 50. Mailen mag uiteraard ook: [f.dejong@alwel.nl](mailto:f.dejong@alwel.nl).





## Huisbezoek

Als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat, maken we met u een afspraak voor een huisbezoek. Dan vertellen we nog eens precies wat we in uw woning gaan doen en kunnen wij uw vragen beantwoorden.

### Tijdens het huisbezoek bespreken we graag het volgende met u:



De werkzaamheden per kamer



Hoe u zich voorbereidt op de verbouwing



Of uw badkamer, keuken en/of toilet aan vervanging toe is



Of u gebruik wilt maken van extra opslag mogelijkheden



De globale planning



Wat wij voor u doen



Wat u kunt verwachten



De keuzelijst (zie bijlage)



Of er persoonlijke zaken zijn waar we rekening mee moeten houden



We leggen de afspraken vast. Na het gesprek krijgt u een bevestiging



Eventuele huisdieren die aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden



### Planning bekend

Na de huisbezoeken maken we een planning per woning.



### We komen langs voor het startgesprek

Dit doen we ongeveer twee weken voor de start van de werkzaamheden. We leggen de dagplanning aan u uit: wat we per dag in welke kamer gaan doen en welke overlast u kunt verwachten. We bespreken de laatste details. En kijken of u en uw woning er klaar voor zijn.



### De uitvoering start

Op de afgesproken dag starten we met de werkzaamheden. In het volgende hoofdstuk leest u wat we van u verwachten.



### Als alles klaar is, leveren we de woning op

Zwaluwe Bouw en Alwel lopen met u de woning door. We bekijken of de werkzaamheden netjes en goed zijn uitgevoerd. Zijn er toch nog opleverpunten? Dan lossen we dit zo snel mogelijk op. Als alles afgehandeld is, tekent u voor de oplevering. Daarmee is de woning helemaal klaar.

Bij de oplevering horen we graag wat u van het project vond. We vragen u daarom een korte vragenlijst in te vullen. Hier kunnen wij namelijk van leren. En zo ons proces verbeteren voor andere bewoners.



# 5. Zo bereidt u zich voor

Het is belangrijk dat u zich voorbereidt op de werkzaamheden. Dan lopen de werkzaamheden een stuk soepeler. Wij vragen uw medewerking voor het volgende:

Zo maakt u uw woning klaar voor de werkzaamheden



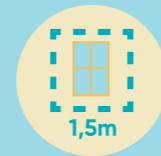
Haal uw gordijnen, rolgordijnen, vitrage e.d. bij de ramen weg.



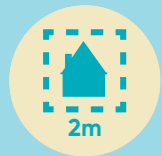
Zorg dat de vensterbanken leeg zijn.



De meterkast en berging moeten goed bereikbaar zijn.



Maak binnen 1,5 meter vrij bij de kozijnen en het looppad naar de kozijnen.



Maak uw voor- en achtergevel (tijdelijk) leeg. Denk aan schotels, zonneschermen, rolluiken, planten e.d. We hebben zo'n 2 meter werkruimte nodig vanaf de gevel.



De overloop/zolder moet helemaal leeg zijn. Dit heeft te maken met de (installatie) werkzaamheden, het slopen en opnieuw plaatsen van het gipsplatenplafond.



**We hebben toegang tot uw woning nodig**  
We werken van 7.30 tot 16.30 uur. Kunt u niet thuis zijn tijdens het onderhoud? Dan kunt u uw sleutel afgeven aan de uitvoerder. U tekent hiervoor een sleutelafpraak.



**We organiseren een opruimdag met afvalcontainers**  
Zo kunt u uw woning goed opruimen voordat we starten met de werkzaamheden.



**Lukt het u niet om de voorbereidingen zelf te doen?**  
Bijvoorbeeld door uw gezondheid of uw persoonlijke situatie? En kunt u geen hulp krijgen van buren, familie of vrienden? Geef dit door tijdens het huisbezoek. Samen zoeken we naar een passende oplossing.



**Denk alvast na welke invloed de werkzaamheden hebben op uw huisdier**  
Helaas is het niet te voorkomen dat ook zij soms last hebben van de werkzaamheden in de woning.



**We hebben afdek materiaal voor uw spullen**  
Zo kunt u uw spullen beschermen tijdens de werkzaamheden. U hoeft hiervoor niets te betalen. Vraag er naar tijdens uw startgesprek. Hebt u waardevolle spullen? Breng ze zolang weg of berg ze op achter slot en grendel. Dan is er ook geen risico. De medewerkers van de aannemer dekken de vloer af waar gewerkt wordt. Het afdek materiaal op de vloer blijft liggen tot de werkzaamheden klaar zijn.



**Tijdens de uitvoering is de projectwoning vrij om te gebruiken**  
Wilt u even rust tijdens de werkzaamheden? Dan kunt u terecht op Cellostraat 50. Wilt u hiervan gebruikmaken? Dan kunt u dit doorgeven aan bewonerscoach Twan.



# 6. Dit mag u van ons verwachten

## **U herkent de medewerkers van Zwaluwe Bouw aan hun werkkleding**

Die krijgen ze als ze zich inschrijven op de bouwplaats. Zo weet u wie er bij u aan het werk is. De werknemers werken volgens de gedragscode van Alwel en Zwaluwe Bouw. Zij gedragen zich als 'gast' bij u thuis. Voor uw veiligheid vragen we u respect te hebben voor de vakmannen en hun werkzaamheden. Bijvoorbeeld door instructies op te volgen en het respecteren van afzettingen.



### **We gaan overlast zo veel mogelijk beperken**

Natuurlijk vertellen we u het liefst dat u van de werkzaamheden niets merkt. De waarheid is dat groot onderhoud altijd geluidsoverlast, stof en mensen in en om uw woning met zich meebrengt. Ook is het drukker in de buurt, bijvoorbeeld met meer auto's. We werken op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 16.30 uur. Na die tijd is het dus weer rustig.



### **De vakmannen laten de woning netjes achter**

Aan het eind van de dag is uw woning altijd wind- en waterdicht.



### **U krijgt een ongemakkenvergoeding**

Dit is voor de periode dat we in uw woning werken. Zodra de planning bekend is, bepalen we dit bedrag met de werkgroep.

*Meer hierover leest u in het Sociaal plan.*



### **Vergoeding voor herinrichting**

Verandert de indeling van uw ramen waardoor uw raambekleding niet meer past? In het sociaal plan staat hiervoor een vergoeding opgenomen.



### **Natuurlijk doen wij ons uiterste best om schade te voorkomen**

Is er toch schade aan uw woning ontstaan door de uitvoering van onze werkzaamheden? Meld uw schade binnen 24 uur bij de bewonerscoach. Hij onderzoekt dan wat er is gebeurd en handelt het af.

## Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



### **Disclaimer**

Dit informatieboekje is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van dit boekje kunt u geen rechten ontleen.

### **Alwel - Grauwe Polder**

088 255 2000

[grauwepolder@alwel.nl](mailto:grauwepolder@alwel.nl)

[alwel.nl/grauwepolder](http://alwel.nl/grauwepolder)



Samen werken  
aan wonen  
en wijken