

Uitvoeringsbrochure



Verduurzaming VvE Jonkerbos

249 woningen - Wijk Meerzicht in Zoetermeer

Inhoudsopgave

1. Het Jonkerbos zet in op verduurzaming.....	pagina 3
2. Even voorstellen.....	pagina 4 - 5
3. De werkzaamheden.....	pagina 6 -7
4. Betrokken bedrijven bij dit project.....	pagina 8
5. Dit kunt u van ons verwachten.....	pagina 9
6. Dit verwachten wij van u.....	pagina 10
7. Voorzieningen.....	pagina 11
8. Routing.....	pagina 12

1. Het Jonkerbos zet in op verduurzaming

De Vereniging van Eigenaren (VvE) van Het Jonkerbos heeft de belangrijke stap gezet om het gebouw inclusief alle woningen te verduurzamen. Dit initiatief sluit naadloos aan bij de wens om het energieverbruik te verlagen, het wooncomfort te verbeteren en de waarde van de woningen te verhogen. Hiermee wordt niet alleen uw woning toekomstbestendig gemaakt, maar dragen we ook bij aan een duurzamere leefomgeving.

Instemming tijdens de Algemene Ledenvergadering

Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) is ingestemd met de verduurzamingsplannen. Dit betekent dat de werkzaamheden definitief doorgang vinden en we samen werken aan een energiezuiniger en comfortabeler Jonkerbos.

Waarom verduurzamen?

Uit onderzoek bleek dat veel woningen binnen het Jonkerbos een hoog energieverbruik hebben. Om dit te verbeteren, heeft de VvE diverse mogelijkheden onderzocht om zowel huur- als koopwoningen energiezuiniger te maken. Met de goedkeuring van de plannen kunnen we nu van start met de uitvoering van de maatregelen.

Wat gaat er gebeuren?

Tijdens dit project voeren we verschillende werkzaamheden uit om uw woning en het gebouw te verduurzamen. We isoleren het dak, de gevels en de bergingplafonds, vervangen de houten kozijnen door kunststof kozijnen met HR+++ glas, installeren CO₂-gestuurde ventilatie en regelen de radiatoren waterzijdig in. De werkzaamheden worden in fases uitgevoerd.

Wat betekent dit voor u?

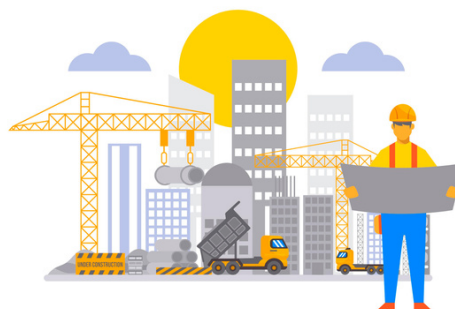
In deze uitgebreide uitvoeringsbrochure leest u alles over de geplande werkzaamheden, de uitvoering en de eventuele tijdelijke overlast. Hierin wordt ook toegelicht wat u van ons kunt verwachten en welke medewerking wij van u vragen.

Blijf op de hoogte via de website van de VvE!

Op de website van de VvE Jonkerbos vindt u alle actuele informatie over de verduurzamingswerkzaamheden, belangrijke updates en veelgestelde vragen.

We raden u aan regelmatig een kijkje te nemen, zodat u goed geïnformeerd blijft over de voortgang en eventuele aandachtspunten.

Bezoek de website via: www.vvejonkerbos.nl



Tip: lees dit boekje goed en bewaar deze tot na de werkzaamheden

2. Even voorstellen

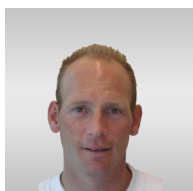
Bij de verduurzamingswerkzaamheden in het Jonkerbos zijn verschillende partijen betrokken. Wij stellen u graag voor aan de medewerkers van Van Lochem Nederland, VvE Beheer, Stedelink (voor de huurder) en het Vastgoedbureau. Zo weet u precies wie welke rol heeft en bij wie u terecht kunt met vragen.

Van Lochem Nederland



Timo van Dijk | Projectleider
Timo@vanlochem.nl | 06 23 31 05 02

Timo zorgt ervoor dat het project in goede banen wordt geleid. Hij is de coördinator die alles in de gaten houdt en ervoor zorgt dat alles volgens planning verloopt. Van het grotere plaatje tot de kleinste details, Timo regelt het.



Wesley Baggerman | Uitvoerder
Wesley@vanlochem.nl | 06 31 68 41 92

Wesley is dagelijks op de bouwplaats en zorgt ervoor dat het werk uitgevoerd wordt zoals het hoort. Hij stuurt de vakmensen aan en houdt de voortgang in de gaten. Heeft u vragen over de werkzaamheden zelf? Wesley staat voor u klaar.



Frits van Rees | Procesmanager
Frits@vanlochem.nl | 070 381 4500

Frits is de procesmanager die alles in goede banen leidt en ervoor zorgt dat de werkwijzen soepel verlopen. Hij houdt het overzicht over het gehele proces en zorgt ervoor dat alles efficiënt en effectief wordt uitgevoerd.



Bo | Bewonersconsulent
info@mijnbewonersbegeleider.nl | 0252 34 36 40

Bo is er voor u! Ze zorgt ervoor dat de communicatie tussen bewoners en projectteam soepel verloopt. Heeft u vragen of zorgen over de werkzaamheden? Bo helpt u graag verder en is bereikbaar voor een gesprek op **maandag, dinsdag en vrijdag van 09:00u tot 15:00u**.

Heeft u een vraag? Wij helpen u graag!

Zijn onze medewerkers niet bereikbaar? Stel uw vraag dan via info@vanlochem.nl of bel naar [070 381 4500](tel:0703814500).

VvE Beheer

VvE Beheer heeft geen actieve rol binnen dit project, maar wordt door Van Lochem op de hoogte gehouden van de voortgang. Zij zorgen ervoor dat alle administratieve zaken rondom de Vereniging van Eigenaars correct worden vastgelegd en opgeslagen. Dit omvat onder andere het bijhouden van documentatie en financiële afhandeling.



Erik Timmer | VvE Beheerder
vve@vve-beheer.nl

Erik heeft geen directe rol in het project, maar is het aanspreekpunt voor alle administratie rondom de VvE. Heeft u vragen over VvE-zaken of administratie? Neem dan contact op met Erik.

Stedelink

Stedelink is de woningcorporatie die verantwoordelijk is voor de huurwoningen in Het Jonkerbos. Huurders van Stedelink kunnen bij hen terecht voor alles wat met hun woning te maken heeft, van vragen over onderhoud tot het regelen van huurzaken.

Ron Eckhardt | Bewonersbegeleider Stedelink
06 13 62 68 45

Stedelink

Ron is de aangewezen persoon voor huurders van Stedelink in VvE Jonkerbos. Als bewonersbegeleider ondersteunt hij de huurders bij eventuele vragen of zorgen. Heeft u vragen als huurder? Ron is uw aanspreekpunt en helpt u graag verder!

Het Vastgoedbureau

Het Vastgoedbureau is verantwoordelijk voor het toezicht op de kwaliteit van de werkzaamheden aan Het Jonkerbos. Zij zorgen ervoor dat de verduurzaming van het gebouw uitgevoerd wordt zoals afgesproken.



Frits de Zwart | Directievoerder
info@hetvastgoedbureau.nl

Frits is in dit project de directievoerder namens VvE. Hij bewaakt de kwaliteit, planning en uitvoering van de werkzaamheden en zorgt ervoor dat alles volgens afspraak verloopt.

3. De werkzaamheden

Voor het Jonkerbos gaan we aan de slag met verduurzaming! Dit betekent dat we uw woning energiezuiniger maken, zodat u minder energie verbruikt en een comfortabeler thuis hebt. Het is niet alleen goed voor de portemonnee, maar ook voor het milieu. We vertellen u graag wat we gaan doen en hoe we dit aanpakken.

Werkzaamheden aan uw woning in het Jonkerbos

De werkzaamheden in of aan uw woning nemen in totaal ongeveer 6 werkdagen in beslag, dit is verdeeld over een langere periode. We werken in blokken, waarbij meerdere woningen tegelijk worden aangepakt. 2 weken van tevoren ontvangt u van ons een bericht wanneer we bij u aan de slag gaan, zodat u goed voorbereid bent. In hoofdstuk 6 leest u wat u zelf moet voorbereiden om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Werkzaamheden aan het gebouw

Ook al werken we niet dagelijks in uw woning, u zult merken dat er overal aan het gebouw gewerkt wordt. We voeren werkzaamheden uit aan de gevels en het dak van de flat. Sommige van deze werkzaamheden zullen weinig impact hebben, zoals de werkzaamheden op het dak.

Samenvatting van de werkzaamheden

- Vervangen van de houten kozijnen voor kunststof kozijnen met HR+++ glas
- Installeren van Co2-gestuurde ventilatie
- Waterzijdig inregelen van de radiatoren
- Isoleren van de bergingplafonds
- Isoleren van het dak
- Isoleren van de gevels

Werkzaamheden waarvoor wij uw medewerking wel nodig hebben:

- **Werkzaamheden in uw woning en berging:** U zult thuis moeten zijn wanneer we werken in de woning aan de kozijnen, deuren, radiatoren en het ventilatiesysteem. Voor de werkzaamheden in uw berging hoeft u niet thuis te zijn.
- **Voorbereidingen:** Voor sommige werkzaamheden vragen wij u om voorbereidende stappen te nemen, zoals het verplaatsen en afdekken van meubels en het leegruimen van uw berging.

Werkzaamheden waarvoor u niet thuis hoeft te zijn:

- **Werkzaamheden aan het gebouw:** Voor werk aan het dak en de buitenkant van het gebouw hoeft u niet thuis te zijn. Deze werkzaamheden gebeuren buiten uw woning en hebben geen invloed op uw dagelijkse routine.

Werkzaamheden waarvoor wij uw medewerking wel nodig hebben:

- **Vervanging van uw houten kozijnen, voordeur en balkondeur:** U krijgt een geïsoleerde voordeur en balkondeur met veilig hang- en sluitwerk (driepuntsluiting). Alle kozijnen worden voorzien van HR+++ glas en iedere ruimte wordt uitgerust met een ventilatierooster en spuivoorziening. De ventilatieroosters komen boven het glas en zorgen voor voldoende toevoer van verse lucht. Voorafgaand aan de kozijnen worden vervangen zullen de radiatoren losgekoppeld worden en op pootjes teruggeplaatst worden in de woning.
- **Installeren Co2-gestuurde ventilatie:** Wij plaatsen een Co2-sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer en een schakelaar in de keuken, dichtbij een stroompunt. In de keuken, badkamer en toilet brengen wij een nieuwe regelklep voor de ventilatie aan. Dit systeem werkt automatisch maar u kunt ook met een schakelaar in de keuken de ventilatie handmatig harder (bijvoorbeeld tijdens het koken of douchen) of zachter zetten.
- **Waterzijdig inregelen van de radiatoren:** Om uw woning comfortabeler en energiezuiniger te maken, regelen we de radiatoren waterzijdig in. Dit betekent dat we de doorstroming van warm water in uw verwarmingssysteem optimaal afstellen.
- **Isoleren van de bergingplafonds:** Het plafond van uw berging wordt voorzien van een isolerende schuimlaag. De werkzaamheden in de bergingen zijn buiten de woningen, u hoeft niet aanwezig te zijn tijdens deze werkzaamheden. Wel dient u uw kelderbox leeg te ruimen, hiervoor plaatsen wij opslagcontainers voor het complex. Wij zullen later verdere informatie aanleveren.



Bedieningspaneel
mechanische ventilatie



Co2-sensor

Werkzaamheden waarvoor wij uw medewerking niet nodig hebben:

- **Wij Isoleren het dak:** Wij gaan het huidige dak schoonbranden, waarna we isolatie op de dakbedekking leggen. Vervolgens wordt het dak afgewerkt met een nieuwe laag dakbedekking.
- **Isoleren van de gevels:** Wij dekken de galerijvloer af en verwijderen tijdelijk de privacy-schermen. Vervolgens verwijderen wij het metselwerk en de bestaande isolatie tot op het binnenspouwblad, waarna we de nieuwe isolatie aanbrengen. Vervolgens werken we de gevel af met steenstrips, waardoor de gevel niet alleen beter geïsoleerd is, maar ook zijn uitstraling behoudt.

4. Betrokken bedrijven bij het project

Tijdens dit project werken wij samen met verschillende gespecialiseerde co-makers. Elke partij brengt zijn eigen expertise in om de werkzaamheden zorgvuldig en vakkundig uit te voeren. U zult daarom meerdere bedrijven aan het werk zien, elk met een specifieke rol binnen het project. Om u een duidelijk beeld te geven stellen wij u via deze weg graag voor aan o.a. de volgende partijen:



5. Dit kunt u van ons verwachten

Van Lochem Nederland gaat aan de slag met het verduurzamen van uw woning! Dat betekent dat we uw huis toekomstbestendig maken, zonder dat u hoeft te verhuizen. Onze vakmensen werken netjes en proberen overlast zoveel mogelijk te beperken. We begrijpen dat niemand staat te springen om werkzaamheden in huis, maar we beloven: we maken het zo aangenaam mogelijk.

We doen het samen

Heeft u extra hulp nodig of zijn er persoonlijke omstandigheden waarmee we rekening moeten houden? Laat het ons op tijd weten. Onze bewonersconsulent en uitvoerder staan klaar om u te helpen. De uitvoerder is op alle werkdagen aanwezig op het project. In hoofdstuk 2 vindt u hun contactgegevens

Dynamische planning

Wij werken met een dynamische planning, omdat het werken op hoogte afhankelijk is van de wind. Dit betekent dat de planning kan wijzigen. De meest actuele planning is wekelijks te vinden op de website van VvE Jonkerbos en in de centrale hallen, deze worden wekelijks geupdate.

Onze beloften tijdens de werkzaamheden

We snappen dat u graag wilt weten waar u aan toe bent. Daarom maken wij duidelijke afspraken:

- ✓ **Uw woning blijft beschermd:** Wij dekken de werkplek en looproute zorgvuldig af om schade en vuil te voorkomen.
- ✓ **Werktijden:** Wij werken van maandag tot en met vrijdag tussen **07.30 en 16.00 uur**. Op nationale feestdagen werken we niet.
- ✓ **Wind- en waterdicht:** Uw woning is aan het eind van iedere werkdag weer wind- en waterdicht. Het verwijderen en terugplaatsen van kozijnen en deuren gebeurt bijvoorbeeld altijd op dezelfde dag.
- ✓ **Herkenbare medewerkers:** Onze vakmensen dragen herkenbare bedrijfskleding.
- ✓ **Uw woning blijft bereikbaar:** Tijdens de werkzaamheden blijft uw woning en het woongebouw altijd toegankelijk.

Bouwplaats tijdens de werkzaamheden

Om overlast zoveel mogelijk te beperken, zorgen wij ervoor dat het grootste gedeelte van de bouwplaats op de groenvoorzieningen komt te staan. De bedrijfsauto's zullen tijdens de werktijden op de openbare parkeerplaatsen staan.

Beperken van overlast

We begrijpen dat werkzaamheden in en rondom uw woning impact hebben. Daarom doen we er alles aan om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Wanneer u toch even aan de drukte wilt ontsnappen is de Van Lochem Huiskamer van maandag tot en met vrijdag **tussen 08.00 en 16.00 uur** geopend.

6. Dit verwachten wij van u

Om de werkzaamheden soepel en veilig te laten verlopen, hebben we uw medewerking nodig. Hieronder leest u wat we van u verwachten.

Veiligheid staat voorop

Samen zorgen we ervoor dat het in en om uw woning veilig blijft. Ziet u een onveilige situatie? Meld dit dan direct bij onze uitvoerder, Wesley Baggerman van Van Lochem Nederland.

Bescherm uw spullen

Berg waardevolle en kwetsbare spullen goed op of bewaar ze tijdelijk bij familie of vrienden. Denk aan sieraden, laptops en andere kostbare voorwerpen. We doen ons best om schade te voorkomen, maar een ongeluk zit in een klein hoekje.

Toegang tot uw woning

Voor sommige werkzaamheden is het nodig dat we bij u binnen kunnen werken. We vragen u tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk zelf thuis te zijn. Lukt dat niet? Vraag dan of een familielid, vrienden of burens om voor u aanwezig te zijn.

Ruimte (2 meter) rondom de kozijnen vrijmaken

Voor de vervanging van de kozijnen vragen we u om 2 meter rondom de kozijnen vrij te maken. Dit betekent: meubels verplaatsen, vensterbanken leegmaken en gordijnen tijdelijk weghalen. Tijdens het huisbezoek leggen we precies uit wat nodig is.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) verwijderen

Heeft u zelf iets aan de gevel of op uw balkon aangebracht, zoals een zonnescherm of schotelantenne? Dan moet u deze verwijderen.

Let op kinderen en huisdieren

Houd er rekening mee dat de ruimte waar gewerkt wordt geen veilige plek is voor (klein)kinderen en huisdieren. Zorg ervoor dat ze niet in de weg lopen op de plek waar gewerkt wordt.

Balkon leegruimen

Voordat we aan uw balkon werken, moet deze volledig leeg zijn. Verwijder plantenbakken, verlichting en andere objecten. We laten op tijd weten wanneer dit moet gebeuren. Heeft u zware spullen die u niet zelf kunt tillen? Laat het ons weten, dan zoeken we samen een oplossing.

Schade direct melden

We doen er alles aan om schade te voorkomen, maar mocht er iets gebeuren, meld dit dan direct bij uw verzekeraar én bij de uitvoerder van het project. Dit helpt om snel een oplossing te vinden. Met uw medewerking zorgen we er samen voor dat de werkzaamheden zo soepel en prettig mogelijk verlopen!

Ontstaat er schade omdat u uw spullen niet goed heeft opgeborgen? Dan is Van Lochem niet aansprakelijk voor de geleden schade.

7. Voorzieningen

We begrijpen dat de werkzaamheden soms wat ongemak kunnen veroorzaken. Daarom zorgen we voor verschillende voorzieningen om deze periode zo aangenaam mogelijk te maken.

De Van Lochem huiskamer

Heeft u behoefte aan een rustige plek terwijl er in uw woning gewerkt wordt? We hebben de Van Lochem huiskamer ingericht op de bouwplaats. Hier kunt u overdag terecht van **maandag t/m vrijdag tussen 08.00 en 16.00 uur**. De rustwoning is huiselijk ingericht en voorzien van koffie en thee.



Opslagvoorzieningen voor tijdens de werkzaamheden aan uw berging

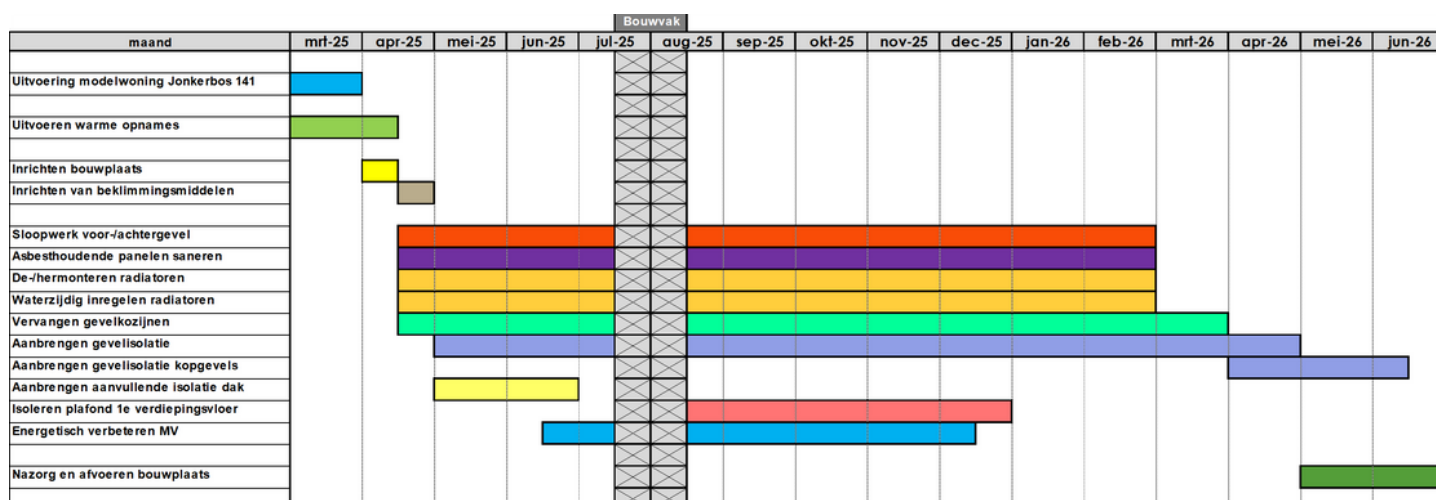
De werkzaamheden aan de bergingen worden uitgevoerd in 6 fasen van 2 weken per fase, wat betekent dat het totale proces 12 weken zal duren om alle bergingen te voltooien. Gedurende deze tijd plaatsen we 24 opslagcontainers aan de voorzijde van het complex.

U heeft 1 weekend de tijd om uw berging **leeg** te ruimen. Daarna starten de werkzaamheden en heeft u weer 1 weekend om uw berging in te ruimen.

Vuilcontainers zijn beschikbaar, zodat u direct gebruik kunt maken van de mogelijkheid om uw berging op te ruimen. U krijgt de sleutel van de opslagcontainer waar uw spullen in staan, zodat deze gedurende de werkzaamheden altijd toegankelijk blijft. Zo kunt u ten alle tijden uw benodigde spullen in- en uitladen wanneer dat nodig is.

8. Routing

Voor nu presenteren wij de routing van de werkzaamheden. Houd er rekening mee dat de werkelijke planning dynamisch is, aangezien wij afhankelijk zijn van weersinvloeden. Om ervoor te zorgen dat u altijd op de hoogte bent van de laatste wijzigingen, zullen wij wekelijks de planning updaten. De meest actuele versie van de planning kunt u vinden op de website van de VvE Jonkerbos en in de centrale hallen van het complex.

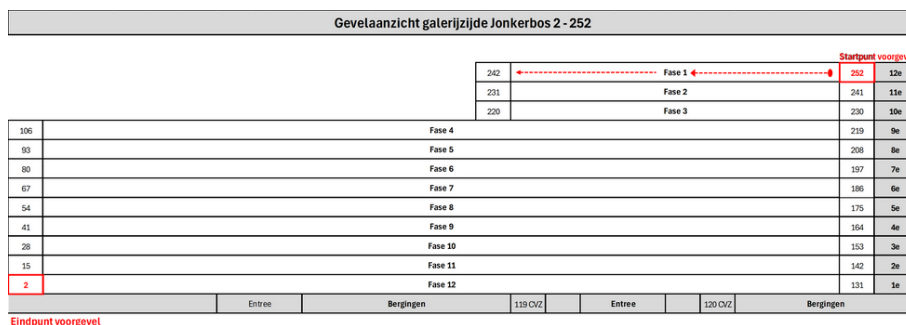


Routing kozijnvervanging

De werkzaamheden aan de galerij- en balkonzijde worden apart uitgevoerd. Hier vertellen wij meer over de routing.

Galerijzijde (voorzijde)

Wij werken **horizontaal**, van rechts naar links per verdieping. Wij starten bij huisnummer 252 richting 242, daarna een verdieping lager vanaf 241 naar 231, enzovoort. De werkzaamheden zullen in week 16 starten.



Balkonzijde (achterzijde)

Hier werken we **verticaal**, van boven naar beneden. Wij starten bij huisnummers 252 en 251, richting 131 en 130. Vervolgens fase 2: wij starten bij 250 en 249, verder naar 129 en 128, enzovoort. De werkzaamheden zullen in week 21 starten.

