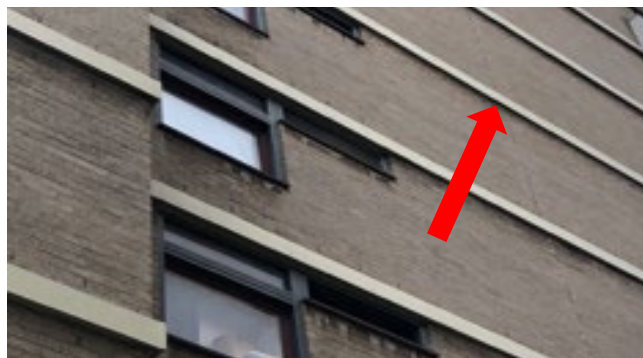


#3 | september 2019

Het is zover! Het groot onderhoud van De Borghave gaat binnenkort van start. Inmiddels zijn er twee proefwoningen uitgevoerd. In deze uitgave informeren wij u verder en wijzen wij u op belangrijke zaken die van u worden verwacht.

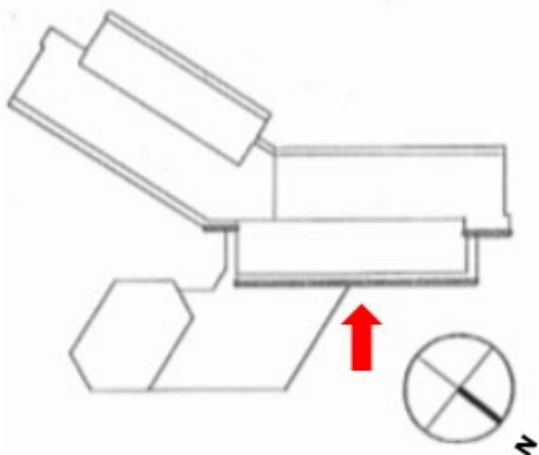
U kunt de nieuwsbrieven en andere informatie altijd nalezen op www.sor.nl/borghave

hangbak om hier van buitenaf bij te kunnen. Hieronder is met een rode pijl een betonnen latei aangewezen.



Start werkzaamheden

Vanaf 23 september gaan we starten met de onderhoudswerkzaamheden aan De Borghave. We beginnen met de woningen in het lage gedeelte, aan de oostgevel van het gebouw, hieronder met een rode pijl aangegeven.



Inmiddels is er ter voorbereiding een hangbak opgehangen en is er een steiger geplaatst. Het is de bedoeling om zo veel mogelijk van boven naar beneden te werken. U krijgt circa twee weken van te voren een brief wanneer de aannemer bij u start en u thuis moet zijn. **Houdt uw brievenbus dus goed in de gaten!**

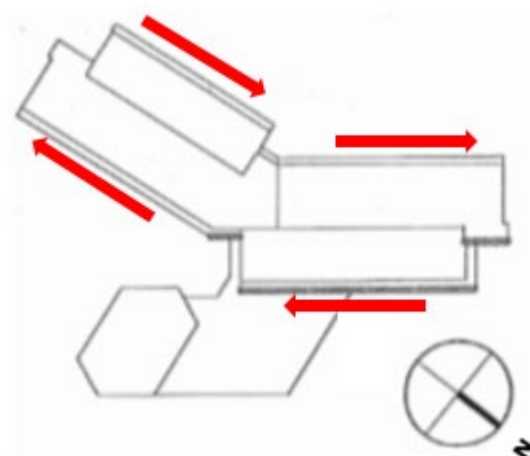
Naast de werkzaamheden aan uw woning, begint de aannemer ook met het werk aan de algemene ruimte, zoals de trappenhuisen en het schilderwerk van de betonnen lateien in de gevel. Voor deze werkzaamheden hoeft u niet thuis te blijven. De werklieden gebruiken de steiger of de

Route

De aannemer Peters van Ton verricht de onderstaande werkzaamheden:

- Asbest saneren
- Raam- en kozijn vervanging
- Schilderwerk
- Isolerend paneel

Zoals eerder genoemd starten we bij het lage deel van De Borghave, aan de oostgevel van het gebouw. Naar verwachting is Peters van Ton bij dit deel van het gebouw eind december klaar. Vervolgens gaan we door naar het hoge deel aan de oostgevel, en daarna de westgevel. Hieronder ziet u de volgorde.



Er wordt geprobeerd om zo veel mogelijk per verdieping af te ronden. Op de plek waar nu de steiger staat lukt dat niet. Hier worden eerst de

woningen links en rechts van de steiger aangepakt, steeds per 2 woningen. En daarna de woningen waar de steiger (gedeeltelijk) voor staat. Dit heeft te maken met de plaats van de steiger.

De werkzaamheden aan uw meterkast, afvoeren maar ook het realiseren van een scooter ruimte, worden op dit moment aanbesteed. Dit betekent dat mogelijk een andere aannemer dan Peters van Ton, deze werkzaamheden gaat uitvoeren. Dit is afhankelijk van de prijs die iedere aannemer in het gunningsproces aanlevert. Zodra bekend is wie dit werk gaat uitvoeren en wat de planning hiervan wordt, informeren wij u. In deze nieuwsbrief beperken wij ons enkel tot de werkzaamheden die door Peters van Ton worden uitgevoerd.

Volgorde werkzaamheden

De aannemer is in totaal circa 2 weken in of aan uw woning bezig. Dit zijn geen aaneengesloten dagen en u hoeft ook niet voor alle werkzaamheden thuis te zijn. De werkzaamheden worden grofweg als volgt uitgevoerd:

- Steiger plaatsen
- Privacy scherm verwijderen
- Asbest saneren
- Raam- en kozijn vervanging
- Schilderwerk
- Plaatsen nieuw isolerend paneel

Steiger

Om ervoor te zorgen dat de materialen niet door uw woning worden aangevoerd, wordt er steeds voor een vleugel van het gebouw een steiger geplaatst. Via deze steiger worden materialen



aangevoerd en afgevoerd. De steiger wordt steeds voor de vleugel, of op de kopgevel van De Borghave neergezet, daar waar gewerkt wordt.

Nu staat deze voor het lage gedeelte aan de oostgevel. De steiger wordt weggehaald op het moment dat alle werkzaamheden aan de woningen in de desbetreffende vleugel zijn uitgevoerd.

Wat betekent dit voor u?

- Het balkon moet toegankelijk zijn voor de werklieden. Wij vragen u daarom de spullen op het balkon tijdelijk weg te halen.
- Ook al zijn de werklieden niet aan uw woning bezig, dan toch lopen er mensen over de steiger of de galerij. Dit om bijvoorbeeld bij uw burens te kunnen komen.
- Voor het plaatsen van de steiger hoeft u niet thuis te blijven.

Asbest sanering

De panelen aan de buitenkant van uw woning, onder het raam, zijn van asbest. Ook zijn verschillende kitnaden aan de buitenkant van uw woning asbesthoudend. Voordat met het vervangen van de ramen en kozijn kan worden begonnen, moet de asbest worden verwijderd. Alle asbestverwijdering geschiedt vanzelfsprekend conform de veiligheidseisen die hieraan gesteld worden. De aanwezige asbest is **niet** schadelijk voor uw gezondheid. En na sanering wordt gemeten of alle resten zijn verwijderd, zodat het onderhoud veilig kan worden voortgezet en u weer (veilig) gebruik kunt maken van uw balkon. In een aparte brief leest u meer hierover.

Wat betekent dit voor u?

- U moet thuis zijn, of ervoor zorgen dat er iemand in uw woning is om de deur open te doen voor de werklieden.
- Aan de binnenkant van uw raam wordt tijdelijk een folie geplaatst.
- De asbestsanering is circa een halve dag bezig.

Plaatsen HR++ glas en vervangen kozijnen

Bij alle bovenste woningen (woningen die geen burens boven zich hebben), worden de kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen. Ook op de kopgevels worden de kozijnen vervangen voor kunststof. Bij alle andere woningen wordt alleen het glas vervangen, omdat deze kozijnen nog in goede conditie zijn. Zo nodig wordt houtrot aangepakt. Alle woningen krijgen HR++ glas.

Bij het vervangen van het glas, worden de glaslaten gedemonteerd en wordt het bestaande kozijn geprepareerd voor het plaatsen van een nieuwe dikkere ruit. Vervolgens wordt dit aan de binnenzijde afgewerkt door het plaatsen van een afdekklat, die geschilderd wordt in de kleur van uw kozijn.

Omdat de grote vast ruit, te zwaar is om te tillen, wordt deze met een hijskraan omhoog gebracht. Eén keer per week worden voor circa 5 woningen deze zware ruiten omhoog gehesen. In tussentijd worden deze ramen tijdelijk dichtgezet met plexiglas. Uw woning is dan wind- en waterdicht.

Voorbeeld 1:

U bent op maandag aan de beurt. Al het glas wordt vervangen, behalve de grote vaste ruit. Deze wordt wel verwijderd, en tijdelijk dichtgezet met plexiglas. Uiterlijk vrijdag wordt het HR++ glas in dit raam geplaatst. U heeft 5 dagen een plexiglas raam.

Voorbeeld 2:

U bent woensdag aan de beurt. Al het glas wordt vervangen, behalve de grote vaste ruit. Deze wordt wel verwijderd, en tijdelijk dichtgezet met plexiglas. Bijvoorbeeld vrijdag wordt het HR++ glas in dit raam geplaatst. U heeft dan 3 dagen een plexiglas raam.

Let op, het gaat hier alleen om de grote vaste ruit bij de woningen waar de kozijnen niet worden vervangen. De dag waarop de grote vaste ruit wordt geplaatst kan verschillen en is niet standaard op vrijdag.

Het vervangen van de kozijnen voor kunststof kozijnen met HR++ glas, wordt in twee dagen gedaan. Aan het einde van de dag wordt er een speciaal op maat gemaakt nood-kozijn geplaatst. Dit nood-kozijn zorgt ervoor dat uw woning wind- en waterdicht is.

Wat betekent dit voor u?

- U moet thuis zijn, of ervoor zorgen dat er iemand in uw woning is om de deur open te doen voor de werklieden.
- U moet in de kamers waar het kozijn wordt vervangen minimaal anderhalve meter vanaf het raam of de deur vrij maken van inboedel en gordijnen/vitrages.
- Planten van de vensterbank verwijderen.
- Het balkon moet toegankelijk zijn voor de werklieden. Wij vragen u daarom de spullen op het balkon tijdelijk weg te halen.
- U ervaart geluid- en stofoverlast. Ons advies is om inboedel af te dekken.
- Uw woning is aan het einde van de dag altijd wind- en waterdicht!
- De werklieden zijn 1 tot 2 dagen bezig. Het kan zijn dat dit niet aaneengesloten is.

Schilderwerk

De kunststof kozijnen worden direct in de juiste kleur geplaatst. De kozijnen van de woningen waar alleen het glas wordt vervangen, worden opnieuw geschilderd.

De consoles en diktekanten van de balkons worden bij alle woningen geschilderd. Daarnaast worden de lateien in het metselwerk van de kopgevels ook geschilderd

Wat betekent dit voor u?

- U hoeft niet thuis te zijn voor deze werkzaamheden. De werklieden doen dit werk vanaf uw balkon of een steiger.
- Ook al zijn de werklieden niet aan uw woning bezig, dan toch lopen er mensen over de steiger of de galerij. Dit om bijvoorbeeld bij uw burens te kunnen komen.
- De werklieden zijn circa 2 dagen bezig met het schilderwerk aan uw woning.

Isoleren paneel

In het kunststof kozijn zit ook direct het isolerende paneel van de borstwering (het deel onder de ramen). Bij de woningen waar de kozijnen worden geschilderd wordt over het bestaande paneel een nieuw isolerend paneel aangebracht.

Wat betekent dit voor u?

- U hoeft niet thuis te zijn voor deze werkzaamheden. De werklieden doen dit werk vanaf uw balkon of een steiger.
- Ook al zijn de werklieden niet aan uw woning bezig, dan toch lopen er mensen over de steiger of de galerij. Dit om bijvoorbeeld bij uw burens te kunnen komen
- De werklieden zijn circa een halve dag bezig met het plaatsen van het paneel.

Veiligheid

Uw veiligheid staat boven alles. SOR en Peters van Ton willen er dan ook alles aan doen om ongelukken en incidenten te voorkomen. Daarom vragen wij uw aandacht voor het volgende:



Afzetting

De plek van de hijskraan, wordt bij het gebruik van de kraan afgezet. Het is voor uw eigen veiligheid van uiterst belang dat u het **afgezette gebied niet betreedt!**

Tijdens het uitvoeren van de proefwoning is helaas gebleken dat sommige bewoners deze afzetting negeren. Om gevaarlijke situaties te voorkomen willen wij u er op wijzen dat het ten alle tijden verboden is om een afgezette zone te betreden! Het raam is loodzwaar en er dient altijd rekening mee gehouden te worden dat het voorwerp dat wordt gehesen, kan vallen.

Identificatie

Alle werklieden van Peters van Ton kunt u herkennen aan een geel hesje. Daarnaast krijgen zij allemaal een pasje om zich te identificeren. U mag hier te allen tijde naar vragen. Mensen die geen geel hesje dragen of zich niet kunnen identificeren hebben dus niets te zoeken in uw woongebouw. Hieronder nog even het logo van Peters van Ton.



Einde werkzaamheden

Tijdens de uitvoering van het werk vindt via steekproeven een kwaliteitscontrole vanuit SOR plaats. Wanneer de werkzaamheden bij u zijn afgerond, meldt de uitvoerder van Peters van Ton dit bij SOR. Eventuele opleverpunten worden doorgelopen en genoteerd als zogenaamde restpunten. De aannemer moet deze punten binnen een redelijke termijn oplossen. Heeft u hier vragen over, dan kunt u altijd contact opnemen met SOR.

Start spreekuur



In de vorige nieuwsbrief hebben wij u al geïnformeerd over het wekelijkse spreekuur. Het spreekuur gaat op **24 september aanstaande** van start en vindt vanaf deze datum **elke dinsdag plaats van 10:00 – 11:30 uur in woning #652**. Vanaf dit moment is de proefwoning ook beschikbaar voor bezichtiging tijdens het spreekuur.

Vragenbus

In de hal van De Borghave plaatsen wij een 'Vragenbus'. Deze is speciaal, en alleen, bedoeld om uw vragen over de verbouwing te deponeren. Uiteraard kunt u ook gebruik maken van de andere contactmogelijkheden, zoals het spreekuur en kunt u telefonisch contact met ons opnemen, of via de mail.

Schades en problemen

De werklieden doen hun best om alles zo goed mogelijk te laten verlopen. Maar hoe zorgvuldig er ook wordt gewerkt, wij kunnen schades door de uitvoering van de aannemer helaas nooit helemaal uitsluiten. Mocht u schade aantreffen dan kunt u het beste dit gelijk melden bij de woonconsulent of huismeester van SOR. Er wordt dan een huisbezoek bij u gepland voor opname van de schade, waarna in overleg met de aannemer wordt gekeken naar een passende oplossing.

Bewonersvragen

Wij hebben inmiddels enkele vragen van bewoners ontvangen. Hieronder leest u de vragen en de reactie vanuit SOR hierop.

Is het ventilatierooster in de klepraampjes makkelijk te bedienen?

De ventilatieroosters die worden geplaatst, zijn met een bedieningsstok of koordje te bedienen. Een bedieningsstok kunt u indien gewenst loshalen een koordje hang altijd aan het ventilatie rooster.

Ons advies is om het ventilatierooster altijd open te laten voor een goede ventilatie in uw woning. De roosters zijn zelfregulerend; bij harde wind reguleert het rooster de toevoer van lucht automatisch.

Hebben de ventilatieroosters een filter? En zo ja, hoe gaat het met schoonmaak in verband met aanwezige fijnstof?

De ventilatieroosters hebben een filter. Het is de verantwoordelijkheid van de bewoners om het filter regelmatig schoon te maken.

Is de kit waarmee de nieuwe ramen worden vastgezet ook overschilderbaar?

Straks is er geen kit meer zichtbaar aan de buitenzijde van het raam. Het schilderwerk sluit netjes aan op het raam. Aan de binnenzijde is de kit wel zichtbaar omdat dit niet wordt geschilderd.

Mag je de onderzijde (of te wel plafond) van het balkon verven?

Nee, volgens SOR-beleid is dit niet toegestaan.

Mogen er spullen tegen de balkonschotten (privacy schermen) worden geplaatst, nu de schotten volgens de brandweer geen onderdeel meer uitmaken als vluchtroute?

Nu de brandweer de balkons niet meer als vluchtroute aanmerkt, mogen er spullen tegen de balkonschotten geplaatst worden. Let op dat u deze spullen wel verwijdert tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Worden de houtensponningen geschuurd voor het schilderwerk?

Ja, deze worden geschuurd.

Huismeester

Wij hebben u laten weten dat er extra aandacht komt voor de meer kwetsbare bewoners. Wij willen benadrukken dat de huismeester daar waar mogelijk uiteraard wil helpen. Het is echter niet de bedoeling dat bewoners de huismeester, nu of later, benaderen met de vraag om grofvuil en allerlei andere zaken buiten te zetten, of bijvoorbeeld de berging leeg te ruimen. Wanneer u hiervoor hulp nodig heeft, moet u dit zelf regelen. Mogelijk kunt u aan familie- of vriendenkring om hulp te vragen. Indien u geen hulp heeft van familie of vrienden, kunt u bijvoorbeeld gebruikmaken van het Buurtbedrijf Hillegersberg-Schiebroek. Het Buurtbedrijf staat centraal voor 65+'ers uit het gebied Hillegersberg-Schiebroek. Zij ondersteunen bij praktische diensten zoals boodschappen, vervoer en klussen in en om uw woning.

Buurtbedrijf

Wilt u gebruik maken van de klusdienst van het Buurtbedrijf?

Voor een bedrag van €3,50 per uur komt een vrijwilliger bij u langs om uw spullen te verplaatsen.

U kunt contact opnemen met Romy Belomazov van het Buurtbedrijf Hillegersberg-Schiebroek op telefoonnummer (06) 48 51 89 94 of via info@buurtbedrijfschiebroek.nl.



BUURTBEDRIJF SCHIEBROEK

Contact

Heeft u vragen over de werkzaamheden? Neem dan contact op met uw woonregisseur Ruth Stringa-Sluer via (010) 444 55 55. Zij is bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag van 08:30 tot 17:00 uur en op vrijdag van 08:30 tot 12:30 uur of via contact@sor.nl.
