

GROOT ONDERHOUD KRAKEELHOF

Werkzaamheden en afspraken

INHOUDSOPGAVE

1. Begripsbepaling	2
1.1. Krakeelhof	
1.2. Huurder	
1.3. Zelfstandige woning	
1.4. Onzelfstandige woning	
1.5. Campuscontract	
1.6. Bewonersvertegenwoordiging	
1.7. Groot onderhoud	
1.8. Het trefpunt	
2. Kader en doelgroep	2
3. Beschrijving van het project	3
3.1. De planning	
3.2. Aanpak en overlast	
4. Tegemoetkoming door DUWO	4
4.1. Ongemakken en overlastvergoeding	
4.2. Studieruimte, huiskamers en wasmachines	
4.3. Sanitaire units op het terrein	
4.4. Logeerwoningen	
5. Verplichtingen huurder	5
5.1. ZAV's	
5.2. Voorbereidende werkzaamheden	
6. Het proces	5
6.1. Communicatie	
6.2. Rol van de bewonersvertegenwoordiging	
6.3. Onderhoud en leefbaarheid	
6.4. Hardheidsclausule	
6.5. Geschillen	



1 BEGRIPSBEPALING

Hieronder staat een aantal begrippen beschreven die in het document meerdere keren gebruikt worden. Om onduidelijkheid te voorkomen heeft DUWO de begrippen uitgeschreven:

1.1 Krakeelhof

Hiermee wordt bedoeld het gehele wooncomplex aan de Jacoba van Beierenlaan 3 t/m 93 te Delft.

1.2 Huurder

De persoon die met betrekking tot de Krakeelhof een huurovereenkomst heeft gesloten met stichting DUWO.

1.3 Zelfstandige woning

Een woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Hierbij kun je denken aan een eigen badkamer, toilet en keuken.

1.4 Onzelfstandige woning

Een woning die niet kan worden aangemerkt als een zelfstandige woning.

1.5 Campuscontract

Een huurovereenkomst met betrekking tot een voor studenten of promovendi bestemde woonruimte die voldoet aan het bepaalde in artikel 7:274d of artikel 7:274e Burgerlijk Wetboek. Aan de Krakeelhof zijn er ook woningen met reguliere huurcontracten.

1.6 Bewonersvertegenwoordiging

De vertegenwoordiging van bewoners, woonachtig in de woningen behorende bij het complex waarop deze beleidsregels van toepassing zijn. Voor de Krakeelhof zou dit de bewonerscommissie zijn, maar helaas zijn daar vooralsnog geen kandidaten voor gevonden.

1.7 Groot Onderhoud

We spreken over Groot Onderhoud als er sprake is van noodzakelijk onderhoud dat niet langer kan worden uitgesteld om de woonkwaliteit en de veiligheid van het gebouw op peil te kunnen houden.

1.8 Het Trefpunt

Het Trefpunt is het gebouw met twee verdiepingen dat bij opgang van de Krakeelhof aan de linkerkant ligt en waar tot voor kort een horecagelegenheid gevestigd was.

2. KADER EN DOELGROEP

Het groot onderhoud is noodzakelijk om het wooncomplex in stand te houden en de brandveiligheid te verbeteren. Er worden geen wezenlijke veranderingen aangebracht, het onderhoud vindt plaats in alle woningen op de Krakeelhof en in het Trefpunt. Er wordt gewerkt aan de binnen- en aan de buitenzijde van het complex. De doelgroep betreft alle bewoners die ten tijde van de onderhoudsinterventie aan de Krakeelhof wonen. Dat zijn niet alleen de studenten die in groepen wonen en een campuscontract hebben gesloten met Duwo, maar ook reguliere bewoners die in zelfstandige woningen wonen en een regulier huurcontract met Duwo hebben.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In iedere groep en in ieder huis worden de volgende werkzaamheden aan het binnenwerk uitgevoerd:

- Keukenblok en vloer, wand- en plafondafwerking keuken worden vervangen of gerepareerd, de gas- en elektravoorzieningen worden uitgebreid, er wordt een nieuwe afzuigkap geplaatst
- In de woonkamer wordt de ventilatie verbeterd, ramen(deels) en plafonds vervangen/ gerepareerd.
- Sanitair wordt hersteld/vervangen (douches en toiletten) en de waterinstallatie wordt deels vernieuwd. Ook worden de wanden, vloeren en plafonds van sanitaire ruimtes (douches en toiletten) verbeterd, in de wasruimte komt de uitstortgootsteen terug
- Binnendeuren van de kamers worden vervangen in verband met brandwerendheid (20 minuten brandwerend) en geschilderd, ook het kozijn, hang- en sluitwerk wordt nagekeken en zo nodig vervangen
- Wandcontactdozen, en schakelaars worden nagekeken en waar nodig vervangen en uitgebreid
- Het bellenbord wordt gerepareerd of vernieuwd
- Verlichting in de gangen wordt waar nodig vervangen
- Het functioneren van de vluchtluiken wordt verbeterd, blusmateriaal wordt vervangen
- Draairichting van sommige deuren verandert in verband met brandveiligheid

Werkzaamheden buiten de groepen of buiten het huis:

- Gevels en buitenkozijnen(glas) worden hersteld, deels geschilderd en hang- en sluitwerk gecontroleerd en vervangen waar nodig/ mogelijk.
- De betonnen trap en balkon wordt hersteld en de leuningen gerepareerd en geschilderd, hekwerk gerepareerd en geschilderd,
- Hemelwaterafvoeren, riolering, worden waar nodig hersteld
- Brandveiligheid van bergingen en fietsenberging wordt verbeterd

3.1 De planning



We starten eind september 2022 met voorbereidende werkzaamheden en met de opstelling van de aannemersketen op het binnenterrein. De aannemer is Hemubo. Vervolgens wordt gestart met de inrichting van het Trefpunt. Ook worden werkzaamheden in een proefwoning uitgevoerd. De proefwoning bevindt zich aan Jacoba van Beierenlaan 9. In oktober starten de werkzaamheden aan de andere huizen.

De planning is als volgt: Er wordt gestart met de werkzaamheden in blok 1, blok 2, enz. t/m blok 8. Binnenwerk en buitenwerk wordt tegelijkertijd per blok uitgevoerd.

Na de proefwoning JVB 9, wordt steeds gewerkt van boven naar beneden. Na de start in het eerste huis, volgt na een paar dagen de start in het volgende huis, daarna de derde, vierde en dan starten we weer bovenaan. Het komt erop neer dat er steeds in drie huizen tegelijkertijd wordt gewerkt.

Als alle grote huizen gereed zijn, worden de kleine groepen in de plint aangepakt en de 4/5-kamerwoningen op de hoeken. Dit zal ook steeds per drie tegelijkertijd worden uitgevoerd. De geboden faciliteiten zijn in die periode ook beschikbaar voor bewoners van deze huizen.

Vooralsnog is de schatting dat de werkzaamheden maximaal 2,5 weken per huis zullen duren.

Al met al schatten we in dat er 15 maanden zal worden gewerkt en dat de renovatie in het eerste kwartaal van 2024 gereed zal zijn.

Deze planning is nadrukkelijk onder voorbehoud van onvoorziene tegenvallers.
Denk daarbij aan vertraagde levering van bouwmaterialen, corona etc.

3.2 Aanpak en overlast

Omdat er gewerkt wordt in de gemeenschappelijke ruimtes zijn de basisvoorzieningen van het huis, zoals keuken, douches en toiletten tijdelijk niet te gebruiken.

De werklieden starten om 07.00 uur met het klaarzetten van materialen en andere werkvoorbereidingen. Om 08.30 zullen zij de werkzaamheden starten tot 16.30 uur.

Voor de gevelwerkzaamheden komen rondom de blokken hangbruggen te hangen die steeds verplaatst worden. Met oog op de privacy is het raadzaam daar rekening mee te houden. Tevens worden er in het water verplaatsbare pontons gelegd.

Van het gevelwerk/betonherstel is relatief weinig geluidsoverlast te verwachten. Meer geluidsoverlast zal er zijn als er houten delen moeten worden geschuurd en metalen onderdelen worden gerepareerd, bijvoorbeeld bij de trappen.

Keukenspullen en goederen uit de GR kunnen worden opgeslagen. Hiervoor zet de aannemer speciale containers neer. Ook komen er grofvuil-containers te staan voor het overtollige huisraad.

Tijdens de werkzaamheden moeten de gangen en de GR leeg zijn, met uitzondering van de ZAV (zie H.5.2) Alle verlengsnoeren moeten zijn verwijderd. Houd er rekening mee, dat de aannemer deze zal verwijderen en weggooien wat in de GR/de gangen wordt aangetroffen. Je kunt er dan geen aanspraak meer op doen.

Het terrein van de Krakeelhof wordt eind september afgesloten met een slagboom, die met een pasje te bedienen is. Auto eigenaars die huren aan de Krakeelhof krijgen een pasje. Vreemd-parkeerders mogen hier niet langer staan. De kans is aanwezig dat Duwo deze voertuigen laat verwijderen van de Hof. Naast de slagboom komt een voetgangers/fietsersdoorgang. Gemeentereiniging krijgt toegang voor de leging van de vuilcontainers.

4. TEGEMOETKOMING DOOR DUWO

4.1 Ongemakken en overlastvergoeding

Het Groot onderhoud is noodzakelijk om het gehuurde in stand te houden en wordt gepleegd om jouw woonsituatie te verbeteren. De wet bepaalt dat je geen recht hebt op een vergoeding.

DUWO is echter van mening dat de overlast voor jou een aantal dagen aanzienlijk is. Denk aan het niet kunnen gebruiken van de basisvoorzieningen als keuken, douche en toiletten gedurende een aantal dagen. Ook zul je hinder ondervinden van de aanwezigheid van werklieden en materialen, stof en geluidsoverlast. Daarom heeft DUWO besloten dat iedere bewoner die woont aan de Krakeelhof tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in aanmerking komt voor een vergoeding van €125,- per huurcontract. Hiermee vervalt een eerder aanbod voor eetbonnen. De vergoeding wordt uitgekeerd als het werk in jouw huis is afgerond. Duwo behoudt zich het recht voor, om openstaande vorderingen met dit bedrag te verrekenen. We doen ons best om de overlast tijdens het onderhoud zoveel mogelijk te beperken.

4.2 Studieruimte, huiskamers en wasmachines

In het voormalige Trefpunt zal DUWO 40 studieplekken met internet inrichten zodat je in relatieve rust kunt studeren. In het trefcentrum is overal Wifi. De studieruimte wordt met regelmaat schoongemaakt, ook de daar aanwezige toiletten.

Daarnaast realiseren wij hier 3 ingerichte huiskamers met keuken. Hier kunnen de groepen waar gewerkt wordt verblijven en eten. Er zijn toiletten en ook realiseren we een plek voor 3 wasmachines en 2 drogers.

Je moet deze huiskamer en toiletten samen met je huisgenoten schoonhouden. De faciliteiten zijn alleen toegankelijk voor de bewoners van de 3 groepen waar op dat moment gewerkt wordt. Na verblijf in deze huiskamer dien je deze ruimte weer heel en schoon achter te laten.

4.3 Sanitaire units op het terrein

Er komen sanitaire units met douches en toiletten op het terrein. Het gaat om 3 damesdouches en -toiletten, 3 herendouches en -toiletten. We proberen deze units steeds in de buurt van de blokken waar gewerkt wordt te plaatsen. Deze units worden tweemaal per week schoongemaakt. Mocht er behoefte aan zijn dan kan er 's nachts een verplaatsbaar toilet in jouw huis worden neergezet.

4.4 Logeerwoningen

DUWO realiseert in het Trefcentrum 2 zelfstandige 1-kamer logeerwoningen met keuken, douche en toilet, voor als er bijzonderheden spelen waardoor een bewoner niet in de groep kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan stofallergie e.d. Als je hiervoor in aanmerking wilt komen gedurende de werkzaamheden kun je contact opnemen met Pieter van den Houten. DUWO behoudt zich het recht voor deze woningen toe te wijzen op basis van gezondheidsredenen/urgentie.

5. VERPLICHTINGEN HUURDER

Als huurder ben je verplicht de werklieden van Hemubo toe te laten en je volledige medewerking te geven aan deze groot onderhoudsgreep.

5.1 ZAV's

ZAV staat voor zelf aangebrachte voorzieningen. Het gaat om boekenplanken, wandkasten en bar's. Deze mogen blijven staan/hangen tenzij de aannemer aangeeft dat ze de werkzaamheden belemmeren en toch weg moeten. In dat geval moet je het item verplaatsen.

5.2 Voorbereidende werkzaamheden

Voor de start van de werkzaamheden in jouw huis moet je op aanwijzing van de aannemer zorgen voor het ontruimen en bezemschoon achterlaten van de Gemeenschappelijke keuken, de gangen, de badkamer, de douches, de wasruimte en de toiletten. Ook moet je alle snoeren verwijderen. Als eerder vermeld regelen we per huis opslagmogelijkheden voor keukenspullen, apparaten en meubels.

6. HET PROCES

6.1 Communicatie

Contactpersonen

Als je tussendoor vragen hebt, kun je die stellen aan onze contactpersonen: Bert van Toorn, (beheerder van de Krakeelhof) Pieter van den Houten (sociaal beheerder) en Albertien Wijma (projectleider bewoners). Via het algemeen nummer van DUWO (088-2353896) zijn zij allemaal te bereiken. Natuurlijk kun je ook een contactformulier invullen.

App

De aannemer/uitvoerder zorgt ervoor dat hij via een app contact houdt met alle huizen. Hier kun je vragen stellen en opmerkingen maken over het werk of de uitvoering van het werk. Ook zal hij je met de app op de hoogte houden en bijvoorbeeld aankondigingen doen van stroom- of wateronderbreking.

Nieuwsbrief

Iedere 3 maanden en als nodig vaker, zal Duwo je op de hoogte stellen van de vorderingen van het werk, en alle voorkomende wetenswaardigheden rond deze onderhoudsgreep door middel van een nieuwsbrief.



6.2 Rol van de bewonersvertegenwoordiging

Met de Bewonerscommissie (BC) onderhouden we normaalgesproken contact. Mocht je alsnog een BC willen oprichten of lid willen worden, neem dan contact op met DUWO. Ook is Wijwonen, de huurdersorganisatie in Delft, op de hoogte.

6.3 Onderhoud en leefbaarheid

We zorgen er zoveel mogelijk voor dat de tijdelijke voorzieningen (toiletten, douches en studieruimte) worden schoongehouden. De tijdelijke huiskamer met toilet moet je zelf schoonhouden. Bij vertrek uit de tijdelijke woonkamer dien je deze leeg en schoon te maken en in dezelfde staat achter te laten zoals je deze aantrof.

Reparatieverzoeken kun je zoals gebruikelijk melden bij Vastgoedservice. Bert beheert en onderhoudt de Hof zoals je gewend bent. Vuilnis wordt op de gebruikelijke manier opgehaald. Het vreemd-parkeren op de Krakeelhof zal (tijdelijk) verdwijnen door toedoen van een slagboom.

6.4 Hardheidsclausule

DUWO houdt zich het recht voor, om bij onvoorziene gebeurtenissen af te wijken van de voorgehouden planning. Daarbij valt te denken aan vertraging in de levering van materialen, personele problemen of Corona.

6.5 Geschillen

Geschillen die ontstaan tijdens of ten gevolge van deze onderhoudsingreep kun je, of zullen wij voorleggen aan de Geschillencommissie Zuid Holland.