

# Handleiding houtskeletbouwwoningen Sidhadorp



ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK NL62RABO 03376 77 085  
HUUR NL28RABO 03376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01



harmonisch  
wonen

## Inhoud

INLEIDING .....	2
1. VENTILATIE .....	2
Luchten .....	3
2. VERWARMING.....	3
Temperatuurregeling.....	3
3. TUIMELRAMEN EN VERHUISRAMEN .....	4
4. PLUGGEN .....	5
5. ONDERHOUD .....	5
De buitengevel. ....	5
Tips. ....	5
6. PARKEREN OP EIGEN ERF .....	6
7. ONDERHOUD TUIN.....	6
Tips. ....	6
8 ONDERHUUR .....	6
Procedure. ....	7
9. HUURBETALING .....	7
10. Gewolmaniseerd hout .....	7
Bij normaal gebruik geen gezondheidsrisico .....	7
Voorzorgsmaatregelen .....	8
11. Overlast .....	8
12. Inboedelverzekering .....	8
13. Wijzigingen aan de woning en Huuropzegging .....	8

## INLEIDING

In deze handleiding vindt u een aantal tips en wetenswaardigheden over uw huis. Ik raad u ten eerste aan het goed door te lezen en de adviezen ter harte te nemen. u zult er plezier aan hebben en kunt er problemen mee voorkomen.

### 1. VENTILATIE

U woont in een goed geïsoleerd huis wat potdicht is afgewerkt. Het is daarom noodzakelijk goed te ventileren. Het gaat dan niet alleen om de aanvoer van verse lucht maar met name ook om de afvoer van vocht en luchtjes. Dit is niet alleen belangrijk voor het huis maar ook voor uw gezondheid.

Uw huis is daarom uitgerust met een mechanische ventilatie-unit, kortweg M.V. genoemd. Om deze ventilatie goed te laten functioneren is het noodzakelijk de ventilatiesleuf in uw keukenraam nooit te sluiten, eventueel alleen bij te stellen met harde wind. Ook kunt u in plaats van deze ventilatiestrip het klepraampje in de woonkamer iets openzetten. Verder moet

de ventilatiestrip in de slaapkamers zo veel mogelijk openblijven. De kieren onder douche- en wc deur zijn nodig voor een goede doorstroming: laat deze open.

Uw MV. is regelbaar vanuit de keuken met de dubbele schakelaar of draaiknop boven het aanrecht en heeft afzuigpunten in keuken toilet en douche. De ventilator zelf hangt op zolder of in een koof in de badkamer of boven de trap. In sommige gevallen staat de ventilator buiten op het dak.

De MV. is regelbaar in drie standen:

1. laag -te gebruiken als u niet thuis bent; ~s nachts; en zomers wanneer u voldoende lucht de hele dag.
2. Middel -overdag als u thuis bent
3. hoog -tijdens het koken; bij voorkeur een kwartier voor het koken inschakelen en een kwartier tot half uur na het koken terug naar de middelste stand.

Bij een aantal kleine appartementen is er geen driestandenschakelaar, maar zijn de afzuigventielen in badkamer en keuken te regelen in twee standen met behulp van een trekkoord.

Als u stil bent kunt u in de keuken het verschil tussen de standen goed horen.

Het is mogelijk in de keuken een motorloze afzuigkap op het ventilatiekanaal aan te sluiten.

## **Luchten**

Als u voldoende ventileert volgens bovenstaand voorschrift is het niet meer nodig dagelijks te luchten. Als u dit toch graag doet doe het dan kort en goed; d.w.z zet gedurende tien minuten ramen en/of deuren tegenover elkaar open. Vergeet niet uw radiatoren even dicht te draaien!

### ***Luchten na gebruik van de douche***

Het is noodzakelijk dit met zorg te doen daar er anders schimmelvorming kan optreden aan het plafond.

In de eerste plaats is het vocht veel sneller weg als u er een gewoonte van maakt de muren en de vloer met een wisser of trekker te drogen na het douchen. In de huizen zonder raam in de douchecel is dit zondermeer noodzakelijk.

Als u geen raam heeft in de douchecel kunt u het beste de MV. geruime tijd in de hoogste stand houden tijdens en na het douchen. Voorts is het vaak nodig enkele deuren en een slaapkamerraam open te zetten.

Heeft u wel een raam in de douche dan volstaat het -na het wassen van muur en vloer- dit een half uur op een ruime kier te zetten. Bijstellen van de MV. is wel aan te raden, maar minder nodig. Het is ook aan te raden de verwarming enigszins aan te laten staan in de douche. De iets hogere temperatuur zorgt voor een drogere lucht, beperkt schimmelvorming en beperkt roestvorming aan de radiator.

## **2. VERWARMING**

Uw huis is aangesloten op stadsverwarming. Ten zuiden van ons dorp staat de warmte-kracht-centrale die onze warmte levert. Door de gecombineerde productie van elektra en warmte kan op de verwarming een energiebesparing van meer dan 50% bereikt worden.

Het heeft wel tot gevolg dat u -aangezien er geen gasaansluiting in de huizen zit— elektrisch moet koken. Ondanks dat bent u in totaliteit goedkoper uit. Ook heeft u geen verbrandingsgassen meer in uw woning.

### **Temperatuurregeling**

De temperatuur wordt per vertrek geregeld middels thermostatische radiatorkranen. De standen corresponderen globaal met de volgende temperaturen:

\* 7-10 graden - vorstbeveiliging

1 12 graden

2 15 graden

3 18 graden

stip 20 graden

4 21 graden

5à6 24 graden

Tips:

- Als u een vertrek wilt opwarmen kunt u de knop direct op de gewenste temperatuur instellen. Het gaat niet sneller als u de knop op stand 6 zet.
- Als u een open keuken heeft dient u zowel de radiator in de kamer als die in de keuken open te draaien. Ze mogen wel een beetje (maximaal 1 cijfer) in stand verschillen, maar anders gebruikt u nodeloos veel energie.
- Zorgt u ervoor dat de radiatorkraan enige vrije ruimte om zich heen heeft daar deze anders de temperatuur niet goed kan meten.
- Als u een vertrek echt niet goed warm krijgt is de radiator niet goed afgesteld. Neem in dat geval contact op met Harmonisch Wonen.
- De radiatoren in de slaapkamers zijn er niet op berekend om het er warmer te laten worden dan 20 graden.
- U kunt uw installatie in zijn geheel afsluiten door in de meterkast een van de gele knoppen dicht te draaien. Een knop is dicht als hij in horizontale stand staat.
- Als uw installatie borrelt moet hij ontlucht worden. Draai daartoe de afvoerleiding in de meterkast dicht, draai alle radiatoren open, wacht tien minuten en draai daarna de ontluchtingsnippels op de radiatoren één voor één even open totdat er water uit komt. Gebruik hiervoor het ontluchtingssleuteltje dat u bij uw sleutels heeft gekregen. Vang zo mogelijk wel het water op; dit kan vlekken geven. Vergeet niet naderhand de gele knop in de meterkast weer open te draaien.
- Het is mogelijk een centrale regeling van uw verwarming aan te brengen. Als u een groot huis hebt en in de meeste vertrekken stookt kan dit gemakkelijk zijn en kostenbesparend werken. Informeer hierover bij Harmonisch Wonen.
- Het is mogelijk een klokthermostaat op de radiatoren te plaatsen. Informeer bij Harmonisch Wonen.

### **3. TUIMELRAMEN EN VERHUISRAMEN**

Door de aluminium lat bovenaan uw tuimelraam naar beneden te trekken kunt u het raam openen. De lat heeft drie standen; dicht, ventilatiestand en open. In ventilatiestand kunnen geen insecten naar binnen komen. uw raam blijft in iedere stand staan door de wrijvingsscharnieren. Bij storm is het echter nodig het raam in geopende toestand vast te zetten m.b.v. het grendeltje wat zich achter de aluminium lat in de ventilatiegleuf bevindt. Dit kan in één stand. Normaal gesproken kan het in deze stand ook niet inregenen.

Als u het raam wilt lappen kunt u het bij het openen zo ver door draaien dat het helemaal ondersteboven komt te staan. In die stand kunt u het ook vastzetten met het bovengenoemde grendeltje.

Het is nodig de tuimelramen eens per jaar te smeren met een vet als vaseline of lagervet. Hiertoe moeten de bewegende delen van de scharnieren en de sloten ingesmeerd worden. In de drie-kamer woningen kan het hoge tuimelraam als verhuisraam gebruikt worden. D.w.z. als u spullen heeft zoals een groot bed wat niet over de trap naar boven gaat dan kunt u het grote tuimelraam eruit halen en het daardoor naar binnen halen. u haalt het raam eruit door in geheel geopende toestand (ondersteboven gedraaid) de borgbouten in het glijdende deel van

de scharnier in te draaien zodat het raam nog verder doorgedraaid kan worden. Het komt er dan naar buiten toe uit. Twee sterke en handige mensen kunnen het naar binnen tillen. Zodra de borgmoeren zijn ingedraaid dient het raam goed te worden vastgehouden;

In de vierkamer woningen dient het raam in de kleine slaapkamer aan de straatzijde als verhuisraam. Om het volledig te kunnen openen dienen slechts de raamuitzetters losgeschroefd te worden.

#### **4. PLUGGEN**

uw huis is aan de binnenzijde geheel afgewerkt met natuurgipskartonplaten. Dit heeft als consequentie dat alle wanden hol zijn. Als u iets op wilt hangen vereist dat speciale technieken. Een poster kunt u nog wel eenvoudig ophangen met een klein spijkertje, als het zwaarder wordt zult u pluggen en schroeven dienen te gebruiken. Gewone pluggen volstaan niet; die bieden geen houvast. Er zijn echter speciale holle wand pluggen die u bij de doe-het-zelf zaak kunt kopen. uitstekende pluggen zijn Fisher FU 6 of 8 (verkrijgbaar bij Gamma of Praxis). Wanneer u echt zware dingen op moet hangen -zoals een kapstok of iets dergelijks- voldoen deze pluggen niet altijd; u zult dan over moeten gaan op de -veel duurdere— Toggler TB pluggen. Let bij deze pluggen goed op de gebruiksaanwijzing: vergeet de plug niet in te duwen met het rode pinnetje en gebruik altijd schroeven met een schroefdraad die doorloopt tot aan de kop.

De dikte van de gipsplaat is als volgt: Binnenwanden 10 mm; plafonds en buitengevels 12,5 mm en woningscheidende wanden 15 mm.

Als u een gat boort stuit u soms op de houten staander waar de gipsplaat op is bevestigd. In dat geval kunt u de schroef rechtstreeks in het hout draaien. Als u behangen heeft kunt u de staanders terugvinden door op de muur te kloppen of, en dat werkt nog nauwkeuriger door met een magneetje de schroeven waarmee de gipsplaat zelf is bevestigd op te sporen.

#### **5. ONDERHOUD**

##### **De buitengevel.**

De gevelbekleding is gemaakt van gewolmaniseerd ‘western red cedar’. Dit hout zal in de loop der jaren vergrijzen en behoeft geen enkel onderhoud.

Het mag dan ook niet geschilderd worden, omdat dan juist onderhoud noodzakelijk wordt. Door de wolmanisering kunnen er resten giftige stoffen uit het hout komen. Het hout is niet geschikt voor kinderspeelgoed. Let erop dat kinderen er niet op sabbelen. Het is ook niet toegestaan het met een hogedrukspuit te reinigen of het te schuren met schuurpapier.

De kier tussen de horizontale aluminium strippen en het hout dient vrij te blijven om rot van de inwendige gevel te voorkomen: Maak geen bergen aarde tegen de gevel!

Onder de aluminium strip op grondniveau bevinden zich, zowel aan de voor als aan de achterkant van uw huis twee zwarte ventilatieroostertjes Deze dienen om de kruipruimte onder uw huis te ventileren. Deze moet u vrij en schoon —d.w.z. niet verstopt— houden om optrekkend vocht via de kruipluiken te voorkomen.

##### **Tips.**

- Beschadigingen aan gelakt hout kunt u eenvoudig wegwerken met wat teakolie.
- Als u een van het hoogwaardig kunststof ocriet gemaakte blauwe aanrecht hebt, moet u het volgende weten: Dit materiaal kan temperaturen tot 200 graden goed verdragen.

Een hete pan rechtstreeks van de kookplaat kan echter een beschadiging veroorzaken. Schoonmaken van het aanrecht met vloeibaar schuurmiddel of ontkalker is mogelijk.

- De vloeren in douche en wc zijn bestand tegen vloeibaar schuurmiddel of bleekmiddel. De muren kunt u met allesreiniger of ontkalker schoonmaken.
- De douchedrempel is vastgelijmd met siliconenkit. uit onze ervaring is gebleken dat onder voortdurende vochtinwerking er toch water onderdoor kan gaan lopen. Dit kunt u voorkomen door na het douchen de vloer te drogen met een wisser of trekker. Als de siliconenkit zwarte uitslag gaat vertonen kunt u dat verwijderen met bleekwater of schimmelreiniger (verkrijgbaar bij de bouwmarkt).
- Schimmel op doucheplafonds is te voorkomen door goed te ventileren. Is het er eenmaal dan helpt dat niet goed genoeg om het weer weg te krijgen. Een schimmelreiniger biedt dan uitkomst (verkrijgbaar bij de bouwmarkt).
- Het verdient aanbeveling de sifons en het doucheputje jaarlijks te reinigen.
- Spoel door het toilet uitsluitend wc—papier daar dat het enige papier is dat snel en goed verweekt in het water; dus ook geen keukenrol e.d..
- Op de daken van de schuurtjes mag niet gelopen worden, noch mogen daar spullen op opgeslagen worden; lekkages kunnen het gevolg zijn.

## **6. PARKEREN OP EIGEN ERF**

Bij bijna alle woningen is een parkeerplaats op het eigen erf aangelegd. Deze parkeerplaats is bestemd voor uw eigen auto of voor de auto van uw bezoek. Met gebruik van deze parkeerplaatsen is er voldoende ruimte voor auto's in het Sidhadorp. Uit veiligheidsoverwegingen is het belangrijk deze eigen parkeerplaatsen zoveel mogelijk te gebruiken. Op straat geparkeerde auto's geven geen zicht op op straat spelende kinderen en maken het voor de overburen vaak lastig om hun eigen parkeerplaats in of uit te rijden. De parkeerplaats op eigen erf moet dus altijd toegankelijk blijven. Het weghalen van de parkeerplaats is niet toegestaan.

## **7. ONDERHOUD TUIN**

De tuin is een afspiegeling van de bewoners. Zeker in een Sidhadorp, een dorp van naar perfectie strevende mensen, is het belangrijk dit aanzicht van het dorp naar voren te laten komen. Als u gekozen heeft voor een woning met een tuin, dan hebt u de verplichting op u genomen om deze tuin, ook volgens het huurcontract, te onderhouden.

Ook een natuurlijk ogende “wilde” tuin vraagt onderhoud, vaak zelfs meer dan een gecultiveerde.

Laat de tuinen van het Sidhadorp ook het dorpsbewustzijn weerspiegelen.

### **Tips.**

- Het is niet toegestaan klimop en andere aan de gevel hechtende klimplanten tegen de gevels te laten groeien: deze beschadigen op den duur het huis.
- Snoei hoog opgroeiende planten regelmatig. Te hoge bomen zorgen voor overlast, bijvoorbeeld door een overmaat aan schaduw. Bovendien als bomen erg hoog worden is het erg kostbaar om ze nog te snoeien omdat je er dan niet meer goed bij kunt. Klagen burens over overlast van bomen dan zal de verhuurder over het algemeen de klager in het gelijk stellen als een boom hoger is dan 6 meter.

## **8 ONDERHUUR**

Onderverhuur in het Sidhadorp is niet zonder meer toegestaan.

Niet alle bewoners van het Sidhadorp weten dat onderhuur, d.w.z. de verhuur van een of meer kamers, niet zonder meer is toegestaan. In de huurovereenkomst is zelfs opgenomen dat

onderhuur uitdrukkelijk verboden is. Alleen met schriftelijke toestemming van Harmonisch Wonen is het toegestaan om een of meerdere kamers te verhuren of te laten gebruiken door anderen dan directe gezinsleden.

Deze regel is van belang bij het instandhouden van het karakter van het Sidhadorp. Het Sidhadorp is gebouwd om zoveel mogelijk TM-beoefenaren in staat te stellen deel te nemen aan het gemeenschappelijke meditatieprogramma. Vandaar dat de beschikbare woonruimte vooral toegewezen wordt aan TM-beoefenaren.

### **Procedure.**

Als u aan iemand een kamer, of misschien wel tijdelijk uw hele huis wilt verhuren, dan dient u hiervoor toestemming te vragen bij Harmonisch Wonen. De betrokken persoon dient zich dan eerst, net als alle andere bewoners van het Sidhadorp, aan te melden bij SOWCI. Pas nadat een aanbeveling geregeld is, geeft Harmonisch Wonen toestemming voor onderhuur. De hoogte van toekenning van huursubsidie kan door onderhuur beïnvloed worden.

Als u nu al aan iemand onderhuurt, en u heeft hier nog geen schriftelijke toestemming voor gekregen, dan kunt u het beste zo snel mogelijk tijdens de spreekuren contact opnemen met Harmonisch Wonen en de Familie Purusha.

## **9. HUURBETALING**

Als tegenprestatie voor het gebruik van de woning bent u Harmonisch Wonen huur verschuldigd. In de huurovereenkomst is de wijze van betaling geregeld. De te betalen huur dient voor de eerste van de maand op onze bankrekening 33.76.83.808 of onze girorekening 558115 te worden bijgeschreven, onder vermelding van uw adres. Te late betalingen brengen voor ons extra werk en extra kosten met zich mee. Als u de huur te laat betaalt zullen wij genoodzaakt zijn u deze extra administratiekosten in rekening te brengen. u kunt ons machtigen de huur van uw rekening te incasseren. Formulieren zijn verkrijgbaar op ons kantoor of te downloaden op de website.

## **10. Gewolmaniseerd hout**

De gevels van de houtskeletbouwwoningen zijn afgewerkt met gewolmaniseerd western red cedar hout. Wolmaniseren is een verduurzamingsproces waarbij zware metalen (koper, chroom en arseen) in het hout worden gefixeerd. Houtrot heeft daardoor geen grip op het hout. Deze stoffen komen echter langzaam vrij uit het hout en kunnen schadelijk zijn voor de gezondheid als ze door het lichaam zouden worden opgenomen.

### **Bij normaal gebruik geen gezondheidsrisico**

Onderzoek van de GGD heeft uitgewezen dat bij normaal gebruik van de woning er geen risico is voor de gezondheid. Het hout is niet geschikt als kinderspeelgoed of speeltoestel. Dagelijks er mee werken (zagen en schuren) is af te raden. Dat zijn toepassingen die niet aan de orde zijn bij het hout als gevelbekleding. Feitelijk komt je er niet genoeg mee in aanraking om gevaar op te leveren. Het GGD onderzoek geeft aan dat zelfs bij het eten van groenten, fruit of kruiden van planten die binnen 30 centimeter van de gevel groeien, de hoeveelheid gevaarlijke stoffen die je binnen krijgt ver binnen de veiligheidsnorm ligt en er weinig reden is dit na te laten. Alleen als u bij al uw eten let op onzuiverheden en voornamelijk biologisch eet past het niet in uw dieet.

Deze bevindingen zijn in een second opinion bevestigd. Het Meldpuntennetwerk Gezondheid en Milieu (voorgedragen door Milieudefensie) heeft daartoe een rapport uitgebracht. De rapporten zijn in te zien bij Harmonisch Wonen.

Bij brand aan de gevel komen schadelijke stoffen vrij. Vermijd inademen van de rook en contact met de as en bluswater. Volg de aanwijzingen van de brandweer op. De stoffen zijn wel schadelijk voor het milieu; daarvoor zijn wel een aantal voorzorgsmaatregelen van belang.

## **Voorzorgsmaatregelen**

Bij normaal gebruik zijn er geen bijzondere voorzorgsmaatregelen nodig. Wel zijn er een aantal aandachtspunten:

- Laat kinderen niet op het hout sabbelen
- Vermijd intensief en frequent huidcontact met de gevel, was zonnig de handen.
- Reinigen met de hoge drukspuit is niet toegestaan. Er spoelen dan stoffen uit die bodemverontreiniging veroorzaken.
- Het is niet toegestaan het hout te schuren of te zagen. Moet u een gaatje boren draag dan adequate beschermingmiddelen (stofmasker, handschoenen), maar vermijd dit liever.
- Denk aan brandpreventie bij de gevels: bewaar buitenshuis geen ontvlambare materialen nabij de gevel en stapel er geen afval tegen aan.

Voor huiseigenaren:

Het hout bevat chemisch afval en moet als zodanig worden afgevoerd na sloop.

Het hout mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan waar het nu voor gebruikt wordt (gevelbekleding of tuinafscheiding). Hergebruik is niet toegestaan.

## **11. Overlast**

Overlast is een vervelend probleem als u er mee wordt geconfronteerd. Volgens gemeentelijke verordening en huurcontract is overlast veroorzaken niet toegestaan. Als u er toch mee te maken krijgt is de oplossing niet altijd simpel. Het belangrijkste is er onderling uit te komen, zeker als het uw burens betreft. U woont naast elkaar en dat gaat het best als je goed met elkaar kunt praten. Als je als burens elkaar begrijpt kun je ook makkelijker rekening met elkaar houden. Kom je er echt niet meer uit dan kan een bemiddeling helpen om weer met elkaar in gesprek te komen, of om afspraken te maken over overlast. Informeer naar de mogelijkheden bij Harmonisch Wonen of bij de wijkpost van de gemeente.

## **12. Inboedelverzekering**

Als uw inboedelverzekering een hogere premie in rekening brengt dan u gewend bent, omdat het een houten huis betreft, dan is dat niet terecht. Meld u aan de verzekering dat het “houtskeletbouw is met harde dekking en aan binnenzijde afgewerkt met brandwerende gipsplaten”.

## **13. Wijzigingen aan de woning en Huuropzegging**

U heeft een maand opzegtermijn, maar de huur is per dag opzegbaar, dus niet alleen per de 1<sup>e</sup> van de maand. U moet de woning schriftelijk opzeggen. Een standaardbrief hiervoor, en een toelichting op de verdere procedure kunt u inzien en downloaden van de website [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl). Als u de woning achterlaat, moet de woning in goede staat zijn. Nadat u de huur heeft opgezegd komen we bij u langs om u te adviseren hoe u de woning achter moet laten.

De woning hoeft niet hetzelfde te zijn als toen u hem kreeg. U mag veranderen, zolang dat de waarde en de verhuurbaarheid van de woning niet aantast. Bij het achterlaten is het Harmonisch Wonen die dit beoordeelt. Wilt u iets veranderen aan de keuken, badkamer zolder, kamerindeling enz, overlegt u dan eerst met Harmonisch Wonen om problemen te voorkomen bij vertrek.



Bij huurbeëindiging moet het binnenonderhoud (schilder- en schoonmaakwerk) bij zijn en deskundig zijn uitgevoerd. U moet de woning zo achterlaten zoals u hem graag zelf zou willen krijgen. Meer informatie, inclusief een lijst van zaken die niet worden geaccepteerd als u de woning verlaat is in te zien op de website [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl).

Lelystad, bijgewerkte versie 7-2008

## Praktische informatie

Openingstijden: maandag en woensdag 10.00-12.00 uur,  
woensdag 14.00-16.00 uur

telefoon: 0320-218077

e-mail: [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)

website: [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)

adres: Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad

reparatieverzoeken: Tijdens de openingstijden aan de balie, per e-mail of telefonisch

24-uurs noodnummer technische dienst, alleen bij urgentie: 0320-257398



**harmonisch  
wonen**