

Bewonersboekje

Projectvoorstel onderhoud
en renovatie

89 woningen Van Marnixstraat e.o.

We maken
uw woning
comfortabel
en energie-
zuiniger

Inhoudsopgave

Voorwoord

Stap voor stap 4

De werkzaamheden 6

Planning en routing 13

Belangrijke contactmomenten 15

Wat kunt u van ons verwachten? 17

Akkoord met het onderhoudsplan? 18

Uw contactpersonen 20

Bijlagen:

- Akkoordverklaring



Dit informatieboekje is voor de bewoners van de volgende adressen:

Doctor Beelstraat 4, 6, 8, 12

Talmastraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14

Doctor Dreestraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26

Van Houtenstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 35, 37, 39, 41, 43

Van Marnixstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 60, 62, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81,

Vennestraat 32, 34, 36, 38, 40

Heinsiuspad 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14

Schimmelpenninckstraat 15, 35, 37



Beste bewoner,

Woonveste wil graag dat u prettig, energiezuinig en veilig in uw woning woont. In opdracht van Woonveste voert aannemer Knaapen daarom onderhoud uit aan uw woning. In de afgelopen periode werkten Woonveste en Knaapen samen aan de uitwerking van het onderhoudsplan. We betrokken de klankbordgroep tijdens verschillende bijeenkomsten. Ook de resultaten van het woonwensenonderzoek en de technische onderzoeken namen we hierin mee.

In dit projectvoorstel leest u:

- Welke werkzaamheden we uitvoeren
- Wat u van ons kunt verwachten
- Wat wij van u verwachten

Lees dit projectvoorstel rustig door. Heeft u vragen? Schrijf ze op en stel ze tijdens het inloopmoment. Heeft u persoonlijke vragen? Neem dan contact op met bewonersbegeleider Stephanie. De contactgegevens van Stephanie vindt u achterin dit boekje.

Akkoordverklaring

Bij dit bewonersboekje vindt u een akkoordverklaring. Voordat we starten met het onderhoud, vragen we of u akkoord gaat met de werkzaamheden. Bent u akkoord? Dan kunt u het formulier ondertekenen en inleveren tijdens het inloopmoment op donderdag 27 juni. Of stuur uiterlijk maandag 1 juli uw ondertekende akkoordverklaring in de antwoortenveloppe naar Woonveste.

Juni 2024 | Wij hebben geprobeerd in dit bewonersboekje zo volledig en duidelijk mogelijk te zijn, maar een woningverbetering blijft maatwerk. Aan dit projectvoorstel kunnen geen rechten worden ontleend.

Stap voor stap

Hieronder leest u de stappen die we volgen tot uw opgeknapte woning. Ook ziet u welke contactmomenten er zijn.

1

Informatieboekje en akkoordverklaring - U krijgt dit informatieboekje, de akkoordverklaring en de uitnodiging voor het inloophmoment.

2

Inloophmoment - Tijdens het inloophmoment op 27 juni vertellen we u meer over de werkzaamheden. U kunt vragen stellen aan medewerkers van Woonveste en Knaapen.

3

Woningopname - Uitvoerder Fred of Leon komt bij u langs voor een woningopname. Hij kijkt bouwkundig naar uw woning en beantwoordt uw vragen over de werkzaamheden. Ook kijkt hij of uw keuken en/of badkamer in aanmerking komt voor vernieuwing.

4

70% akkoord - U levert uw akkoordverklaring in of stuurt het per post naar Woonveste. Als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op het onderhoudsplan, dan gaan de werkzaamheden door. U krijgt van ons een brief om dit te bevestigen.

5

Asbestonderzoek - We controleren uw woning op asbest. Zo kunnen we de werkzaamheden straks veilig uitvoeren.

6

Keuzemoment - Vernieuwen we uw keuken en/of badkamer? We maken een modelwoning, waar u uit verschillende opties kunt kiezen. We informeren u later wanneer het keuzemoment is.

7

EHBO-gesprek - Ongeveer 3 weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt bewonersbegeleider Stephanie bij u langs voor het EHBO (Eerste Hulp Bij Onderhoud)-gesprek. U krijgt een planning en een voorbereidingskaart.

8

Bijna start - Ongeveer 2 dagen voor de start van de werkzaamheden neemt de uitvoerder contact met u op. Bent u klaar voor het onderhoud?

9

Start onderhoud - De werkzaamheden in uw woning starten. Tijdens de uitvoering hebben we contact met u over hoe het gaat.

10

Oplevering - De uitvoerder levert de woning samen met u op. Zijn er hierna serviceverzoeken of klachten? Dan kunt u vanaf dit moment weer contact opnemen met Woonveste.

De werkzaamheden

Om ervoor te zorgen dat u de komende jaren prettig in uw woning kunt blijven wonen, is onderhoud nodig. Op deze en de volgende pagina's leest u alles over de werkzaamheden die we uitvoeren.

- We plaatsen een nieuw geïsoleerd dak
- We isoleren de buitenmuren
- Uw kozijnen krijgen een onderhoudsbeurt
- We plaatsen een nieuw mechanisch ventilatiesysteem
- We vervangen de ventilatieroosters
- We plaatsen een nieuwe cv-ketel
- We plaatsen een hybride warmtepomp
- We plaatsen een warmtepompschoorsteen
- Woonveste plaatst zonnepanelen, als u dit wilt
- Schilder- en reinigingswerkzaamheden

Met deze werkzaamheden krijgt uw woning straks minimaal energielabel A++.

De werkzaamheden

We plaatsen een nieuw geïsoleerd dak

We vernieuwen uw dak. We verwijderen de oude dakpannen en panlatten. Vervolgens plaatsen we nieuwe isolerende dakplaten en nieuwe dakpannen. Deze plaatsen we op het bestaande dakbeschot. Door het aanbrengen van de isolatie wordt uw dak wat hoger. U krijgt ook meteen nieuwe dakgoten en regenpijpen. We versterken uw dak door de houten balken te verzwaren. Heeft u een slaapkamer op zolder met een gipsplafond? We verwijderen de afwerking in de slaapkamer om bij de houten balken te kunnen. De houten balken verzwaren wij. Daarna maken we het weer netjes dicht.

De voordelen van een goed geïsoleerd dak

Warmte stijgt op. Is uw dak niet goed geïsoleerd? Dan gaat er veel warmte verloren. U bespaart veel energie met een goed geïsoleerd dak! Ook heeft u minder last van temperatuurwisselingen.

Vorbereidingen voor zonnepanelen

Met het vernieuwen van het dak houden we rekening met het plaatsen van zonnepanelen. We zorgen dat uw dak sterk genoeg is en doen voorbereidende werkzaamheden. We vervangen uw groepenkast en plaatsen een extra groep voor de zonnepanelen. Het kan zijn dat we uw nieuwe dakramen verplaatsen aan de schaduwzijde van het dak. Zo houden we de zonzijde van uw dak vrij voor zonnepanelen.

U kunt kiezen uit 6, 8 of 10 zonnepanelen. Heeft u interesse in zonnepanelen? U betaalt via de servicekosten voor zonnepanelen. Woonveste neemt contact met u op voor een aanbod.

Welke overlast kunt u verwachten?

Voor het uitvoeren van de dakwerkzaamheden plaatsen we een steiger om uw woning. We verwijderen de oude materialen van uw dak met een bak aan een kraan. De nieuwe materialen hijsen we met een kraan naar boven. Hiervan kunt u geluidsoverlast ervaren.

Voor deze werkzaamheden moet uw zolder leeg zijn van spullen

U kunt niet vroeg genoeg beginnen met opruimen. Misschien heeft u spullen op zolder staan waar u iemand anders blij mee kunt maken? Breng het bijvoorbeeld naar de kringloop. Het is nogal wat om uw zolder helemaal leeg te maken. Dat begrijpen we. We organiseren opruimdagen om u hierbij te helpen. U leest meer over de opruimdagen op pagina 17.

Flora en Fauna

Vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen broeden vaak onder dakpannen en in de spouw van uw woning. Omdat we onderhoud uitvoeren aan daken en gevels, kan dit straks niet. We zorgen ervoor dat deze beschermde dieren een andere broedplek in de wijk kunnen vinden. We maken openingen in de spouw en onder de dakgoot van uw woning dicht. Tijdens de werkzaamheden plaatsen we nieuwe nestkasten. Deze verwerken we in de gevels en onder de dakrand. Een ecooloog bepaalt hoeveel en in welke gevels we nestkasten plaatsen.

We isoleren de buitenmuren

We boren gaatjes in de gevel en vullen de spouwmuren met minerale wol-vlokken. Dit is een speciaal materiaal dat alle ruimtes in de spouw goed vult. De werkzaamheden voeren we uit van buitenaf.

Van deze werkzaamheden kunt u stof- en geluidsoverlast ervaren.



Uw kozijnen krijgen een onderhoudsbeurt

Uw kozijnen zijn in goede staat en het is niet nodig om deze te vervangen. Sommige onderdelen aan uw kozijnen vervangen we wel. Zo zijn uw kozijnen weer als nieuw! We vervangen de rubbers, hang- en sluitwerk als dit nodig is. Zo maken we eventuele kier en rond uw kozijn dicht. Ook vervangen we de ventilatierooster in de kozijnen voor roosters met zelfregelende kleppen. Dit doen we voor een goede luchtstroom in uw woning. Als laatste reinigen we uw kozijnen zodat deze weer een frisse uitstraling hebben.

Schilderwerkzaamheden

Eerst controleren we uw kozijnen. Als er houtrot aanwezig is dan repareren we dit. We schilderen uw houten kozijnen aan de buitenkant van de woning. Ook schilderen we voordeur, achterdeur en bergingsdeur aan de buitenzijde.

De luifel boven uw voordeur krijgt een onderhoudsbeurt

We zorgen ervoor dat uw woning weer een frisse uitstraling heeft. We verwijderen tijdelijk de luifel boven uw voordeur. Deze reinigen wij en krijgen een onderhoudsbeurt.



We plaatsen een nieuwe cv-ketel

Uw bestaande cv-ketel is einde levensduur. Een goed moment voor een nieuwe. Uw nieuwe cv-ketel is energiezuinig en duurzaam. Ook is die geschikt voor het aansluiten op een warmtepomp.

We plaatsen een warmtepomp

Naast uw nieuwe cv-ketel op zolder plaatsen we een hybride warmtepomp. Hybride betekent dat de warmtepomp samenwerkt met de cv-ketel. Het buitendeel van de warmtepomp plaatsen we op het dak. Zo verliest u geen ruimte op uw zolder. Om het buitendeel heen maken we een warmtepumpschoorsteen.

Het buitendeel van de warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht om uw woning te verwarmen. De warmtepomp heeft een slimme regeling en gebruikt de installatie die het minste energie kost. Als het buiten bijvoorbeeld erg koud is, dan moet de warmtepomp hard werken om de buitenlucht te verwarmen. Dan schakelt de warmtepomp over naar de cv-ketel.

Voor de installaties vervangen wij uw meterkast en plaatsen een extra groep. We leggen het gebruik van de nieuwe installaties nog eens aan u uit bij oplevering van de woning.

Welke overlast kunt u verwachten?

We plaatsen de schoorsteen met een kraan op het dak. De dakdekker monteert de schoorsteen op het dak.



Warmtepomp



Warmtepumpschoorsteen

Mechanisch ventilatiesysteem

Naast uw nieuwe cv-ketel en een hybride warmtepomp plaatsen we een box voor mechanische ventilatie. Uw woning is straks beter geïsoleerd. Er kan hierdoor minder frisse lucht door kieren in uw woning. Goed ventileren is dus nog belangrijker! Het ventilatiesysteem meet de luchtkwaliteit en voert vervuilde lucht af.

We plaatsen een systeem voor mechanische ventilatie op uw zolder. In uw badkamer, keuken en toilet plaatsen we afzuigventielen. Vervuilde, vochtige lucht wordt via deze ventielen afgezogen en door de box naar buiten gebracht. Door de ventilatieroosters in uw kozijnen in de woonkamer en slaapkamer komt frisse buitenlucht de woning in. Het systeem en de ventilatieroosters zorgen samen voor een gezonde luchtcirculatie in uw woning.

In de keuken en badkamer monteren wij een draadloze bediening. In de woonkamer en slaapkamer komt een CO₂-sensor, die de luchtkwaliteit in de woning meet. De box op zolder meet het vochtgehalte in de lucht. Gaat het CO₂-gehalte of het vochtgehalte omhoog in uw woning? Dan gaat het ventilatiesysteem harder werken.

Als het nodig is korten we uw binnendeuren in, zodat het ventilatiesysteem goed zijn werk kan doen. De lucht kan zo goed door de woning stromen. We gebruiken zoveel mogelijk bestaande ventilatiekanalen. Het kan zijn dat we nieuwe kanalen aanbrengen. Tijdens de woningopname bekijkt de uitvoerder de mogelijkheden.

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, krijgt u een kaart met meer uitleg over hoe het mechanische ventilatiesysteem werkt en hoe u het systeem gebruikt.



Voordelen van een goede ventilatie

24 uur per dag ventileren is de beste manier om geuren, vocht en schadelijke stoffen af te voeren. Zo voorkomt u schimmel en allergieklachten. Door het ventilatiesysteem is de lucht in uw woning droger. Droge lucht warmt sneller op. Uw woning wordt en blijft dus beter warm!

Badkamer en/of keuken vernieuwen

Uitvoerder Leon of Fred kijkt tijdens de woningopname of uw keuken en/of badkamer aan de eisen voor vervanging voldoen. Hij kijkt naar de leeftijd en de technische staat. Daarna kiest u zelf of u uw keuken en/of badkamer wilt vernieuwen.

Wij bieden u de mogelijkheid om elektrisch te koken

Als we uw keuken vervangen, komt er standaard een elektrische aansluiting in de keuken en breiden we de meterkast uit met een extra groep. Als we uw keuken niet vervangen, dan breiden we de meterkast uit met een extra groep. Dit betekent dat we in de toekomst een elektrische aansluiting in de keuken kunnen plaatsen.

Blijft u op gas koken? Dan blijft de gasaansluiting. Gaat u over op elektrisch koken? Dan sluiten we de gasaansluiting in de keuken af. Wij adviseren u om een inductiekookplaat aan te schaffen. Deze is veiliger en energiezuiniger dan een keramische of elektrische kookplaat. Houd er rekening mee dat u misschien nieuwe pannen moet kopen. De meeste pannen waarmee op gas wordt gekookt, zijn niet geschikt voor elektrisch koken.

Voldoet uw keuken en/of badkamer aan de eisen voor vervanging? En wilt u uw keuken en/of badkamer vernieuwen? U mag dan keuzes maken. Tijdens de woningopname maakt de uitvoerder met u een afspraak voor een keuzemoment in de modelwoning.

Wat doen we verder nog?

Voordat we starten met de werkzaamheden, komen we bij u langs voor een asbestonderzoek. Als we asbesthoudende materialen tegenkomen, dan leggen we dit vast in een rapport. We verwijderen de asbesthoudende materialen tijdens het onderhoud, als dit nodig is. U krijgt een brief wanneer uw woning aan de beurt is.

Asbest kan geen kwaad, zolang er bijvoorbeeld niet in gezaagd of geboord wordt. Zolang asbesthoudende materialen niet kapot zijn, komen er geen schadelijke deeltjes vrij. Er is dan geen gevaar voor uw gezondheid.



Planning en routing

We voeren de onderhoudswerkzaamheden uit bij in totaal 89 woningen. Op de plattegrond hieronder ziet u de woningen waaraan we onderhoud uitvoeren. De cijfers in de rode bolletjes geven de werkvolgorde aan. De werkvolgorde kan nog wijzigen. We houden u op de hoogte als dit gebeurt.



Tijdens het EHBO-gesprek krijgt u van bewonersbegeleider Stephanie een startdatum voor de werkzaamheden aan uw woning. Vernieuwen we uw keuken en/of badkamer? Dan krijgt u ook een dagplanning. Zo weet u welke werkzaamheden, op welke dag, in welke ruimtes we uitvoeren.

Bij veel regen of harde wind, kunnen we niet alle werkzaamheden uitvoeren. De planning schuift dan op. De uitvoerder houdt u zo goed mogelijk op de hoogte als de planning wijzigt.

Bouwplaats

Op de plattegrond op de vorige pagina ziet u de plek waar we de bouwplaats inrichten. De bouwplaats staat op dezelfde plek als in fase 1. Er staat een keet voor de uitvoerder, een keet waar de bouwmedewerkers lunchen en keten voor de opslag van materialen.



Belangrijke contactmomenten

We organiseren meerdere momenten waarop we u informeren over de werkzaamheden. Hieronder leest u op welke manieren wij u voorbereiden op het onderhoud van uw woning.

Inloopmoment

Bij dit boekje zit een uitnodiging voor een inloopmoment. Tijdens het inloopmoment beantwoorden medewerkers van Woonveste en Knaapen uw vragen. Ook kunt u uw akkoordverklaring inleveren.

Woningopname

Elke woning is anders en elke bewoner is anders. Iedereen richt de woning anders in en ook bouwkundig zijn er verschillen tussen de woningen. Daarom komt uitvoerder Leon of Fred bij u thuis voor een woningopname. Hij maakt foto's van alle ruimtes en vertelt welke werkzaamheden we uitvoeren. Ook legt hij uit hoe u zich goed voorbereidt. De afspraken die u maakt met de uitvoerder, ondertekent u. U krijgt hiervan een bevestiging.

Keuzemoment

Komt uw badkamer en/of keuken in aanmerking voor vernieuwing? En wilt u uw keuken en/of badkamer vernieuwen? U mag dan keuzes maken. Tijdens het keuzemoment nemen we de keuzes met u door. Als wij uw keuken en/of badkamer vervangen, kunt u deze keuzes doorgeven.

EHBO-gesprek

Ongeveer 3 weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt bewonersbegeleider Stephanie bij u langs voor het EHBO-gesprek. U krijgt een planning en een voorbereidingskaart. Zo weet u waar u aan toe bent. Stephanie neemt de werkzaamheden en de overlast met u door. Heeft u vragen? Stel ze gerust aan haar.

Check door uitvoerder

We vragen u om uw spullen op tijd op te ruimen en aan de kant te zetten. Dan kunnen we meteen aan de slag als uw woning aan de beurt is. 2 dagen voordat we starten in uw woning controleert de uitvoerder of u er klaar voor bent.

Oplevering van uw woning

Zijn alle werkzaamheden in uw woning klaar? Dan levert de uitvoerder de woning met u op. Hij loopt samen met u door de woning en bespreekt eventuele punten die nog opgelost moeten worden. De oplevering wordt door u en de uitvoerder ondertekend.



Wat kunt u van ons verwachten?

Tijdens het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. Helaas betekent onderhoud aan uw woning wel ongemak, stof en rommel. Bouwmedewerkers zijn in uw woning aan het werk. Natuurlijk doen de medewerkers van Knaapen hun best om de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

- De medewerkers gedragen zich als gast in uw woning.
- We werken op werkdagen tussen 7.30 tot 16.30 uur.
- De bouwmedewerkers dekken de looppaden en het werkgebied af, zodat de vloer beschermd is.

U dekt zelf uw spullen af. Afdek materiaal krijgt u van de bewonersbegeleider en de uitvoerder.

Opruimdag

We hebben ruimte nodig om te werken en u moet sommige spullen tijdelijk verplaatsen. De zolder moet voor de start van de werkzaamheden helemaal leeg zijn van spullen. Dit is een goede reden om op te ruimen. Denk bijvoorbeeld aan spullen die u niet meer nodig heeft. Daarom organiseren we een opruimdag. We plaatsen een container in de wijk waarin u uw spullen kunt weggooien. Deze voeren we gratis voor u af. Als het nodig is helpen we u. Later ontvangt u een uitnodiging voor de opruimdag bij u in de wijk.

Tijdelijke voorzieningen

Als we uw keuken en/of badkamer vernieuwen, kunt u deze tijdelijk niet gebruiken. U kunt dan een chemisch toilet en een elektrisch kookplaatje lenen. Misschien kunt u bij familie, vrienden of de sportclub douchen.

Modelwoning

Net als in fase 1 maken we een modelwoning voor fase 2. Het adres van de modelwoning is Van Houtenstraat 29. In de modelwoning ziet u hoe de nieuwe keuken en badkamer eruit zien. Op zolder ziet u de opstelling van de hybride warmtepomp en de box voor mechanische ventilatie. U bent van harte welkom voor een kopje koffie of wat rust tijdens de werkzaamheden.

Schade op tijd melden

We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meldt dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder. Na uw melding komt de uitvoerder bij u langs om de schade te bekijken. Hij vult samen met u een schadeformulier in.

Akkoord met het onderhoudsplan?

Groot onderhoud? Ja, graag!

We zijn ervan overtuigd dat we een goed onderhoudsplan aan u voorleggen. Zodra we van 70% van de huurders akkoord hebben, gaat het plan definitief door en krijgt u een bevestigingsbrief.

Gaat u akkoord met het onderhoudsplan?

Bij dit bewonersboekje vindt u een akkoordverklaring. Bent u het eens met de verbeteringen aan uw woning zoals beschreven in dit boekje? Dan kunt u het formulier ondertekenen en inleveren tijdens het inloopmoment op donderdag 27 juni. Of stuur uiterlijk maandag 1 juli uw ondertekende akkoordverklaring in de antwoortenveloppe naar Woonveste.

Wilt u bezwaar maken?

U krijgt een brief met de uitslag van de 'stemming' over het onderhoudsplan. Gaat het plan door, maar heeft u geen akkoord gegeven of niet gestemd? Dan heeft u 8 weken de tijd om bezwaar te maken bij de rechter. De rechter beoordeelt dan of het onderhoudsplan 'redelijk' is. Als de rechter het onderhoudsplan als 'niet redelijk' beoordeelt, dan voeren wij de werkzaamheden niet bij u uit. Als de rechter het projectvoorstel wel als 'redelijk' beoordeelt, dan bent u verplicht om mee te werken.

Bewoners die niet binnen deze 8 weken bezwaar maken bij de rechter, accepteren automatisch het projectvoorstel. Ook dan is uw medewerking verplicht.



Uw contactpersonen



Leon - Uitvoerder Knaapen

T: 0499 49 16 60

E: uitvoerderleon@knaapen.nl



Fred - Uitvoerder Knaapen

T: 0499 49 16 76

E: uitvoerderfred@knaapen.nl

Voor alle technische vragen en vragen over de planning kunt u tijdens het onderhoud contact opnemen met Leon of Fred. Zij zijn tijdens het onderhoud veel in de wijk aanwezig.

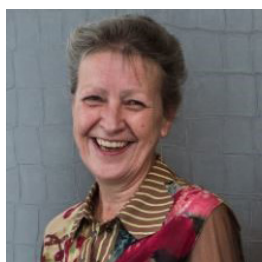


Stephanie - Bewonersbegeleider Knaapen

T: 0499 49 16 50

E: stephanie@knaapen.nl

Voor niet technische vragen en vragen over uw persoonlijke situatie kunt u contact opnemen met Stephanie. Stephanie is tijdens uitvoering van de werkzaamheden uw eerste aanspreekpunt.



Trudy - Wijkregisseur Woonveste

T: 06 14 79 70 91

E: t.dijkstra@woonveste.nl

Heeft u een vraag voor Woonveste? Dan is Trudy uw aanspreekpunt. Haar werkdagen zijn maandag, dinsdag en woensdag.