

# Bewonersboekje

## Projectvoorstel onderhoud en renovatie

50 woningen Van Marnixstraat e.o.

We maken  
uw woning  
**comfortabel**  
**en energie-**  
**zuiniger**

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Stap voor stap	4
De werkzaamheden	6
Planning en routing	12
Belangrijke contactmomenten	14
Wat kunt u van ons verwachten?	15
Akkoord met het onderhoudsplan?	17
Uw contactpersonen	18

## Bijlagen:

- Akkoordverklaring

**Dit projectvoorstel is voor de bewoners van de volgende adressen:**

De Ruyterstraat 12, 14, 16, 18, 20

Doctor Beelstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

Piet Heinstraat 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19

Van Heemskerckstraat 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28

Van Mamixstraat 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58

## 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 Daniëlle. De contactgegevens van Daniëlle 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 woensdag 5 juli. Of stuur uiterlijk maandag 10 juli uw ondertekende akkoordverklaring in de antwoordenvolpette naar Woonveste.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Juni 2023 | 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 inloopmoment.
- 2 Inloopmoment** - Tijdens het inloopmoment op woensdag 5 juli vertellen we u meer over de werkzaamheden. U kunt vragen stellen aan medewerkers van Woonveste en Knaapen.
- 3 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.
- 4 Woningopname** - Uitvoerder Bart 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, badkamer en/of toilet in aanmerking komt voor vernieuwing.
- 5 Asbestonderzoek** - We controleren uw woning op asbest. Zo kunnen we de werkzaamheden straks veilig uitvoeren.
- 6 Inmeten ramen en deuren** - We komen bij u langs om de deuren, draairamen en beglazing in te meten.
- 7 Keuzemoment** - Vernieuwen we uw keuken, badkamer en/of toilet? We maken een modelwoning, waar u uit verschillende opties kunt kiezen. Tijdens de woningopname hoort u wanneer uw keuzemoment is.
- 8 EHBO-gesprek** - Ongeveer 3 weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt bewonersbegeleider Daniëlle bij u langs voor het EHBO (Eerste Hulp Bij Onderhoud)-gesprek. U krijgt een planning en een voorbereidingskaart.
- 9 Bijna start** - Ongeveer 2 dagen voor de start van de werkzaamheden neemt bewonersbegeleider Daniëlle of uitvoerder Bart contact met u op. Bent u klaar voor het onderhoud?

10

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

11

**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.

## Energiebesparende maatregelen

We isoleren het dak, de gevel en de vloer. Ook vervangen we de beglazing en plaatsen we een nieuwe voor- en achterdeur. Naast uw cv-ketel plaatsen we een hybride warmtepomp. Ook plaatsen we een nieuw ventilatiesysteem. Hierdoor wordt uw woning prettiger en energiezuiniger. Als u kiest voor zonnepanelen, krijgt uw woning straks energielabel A++.

## Dakwerkzaamheden

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 dakbeschoot. Door het aanbrengen van de isolatie wordt uw dak wat hoger. U krijgt ook meteen nieuwe dakramen, dakgoten en regenpijpen. Heeft u een dakkapel? De uitvoerder van Knaapen bekijkt tijdens de woningopname of we deze vervangen.

## 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 naar de andere kant 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.



## Verwijderen schoorsteen

De schoorsteen op uw dak is niet meer nodig. In uw woningen zitten asbesthoudende ventilatiekanalen. We verwijderen daarom uw schoorsteen en de asbesthoudende ventilatiekanalen.

### Is asbest gevaarlijk?

Zolang asbesthoudende materialen niet bewerkt worden, komen er geen schadelijke deeltjes vrij. Er is geen gevaar voor uw gezondheid. Het risico is groter als u dagelijks veel in aanraking komt met bewerkt asbest. Daarom dragen asbestverwijderaars beschermende kleding, zoals witte pakken en gezichtsmaskers.



### 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 het verwijderen van de asbesthoudende ventilatiekanalen vragen we u om ruimte te maken. Waarschijnlijk kunt u een dagdeel niet op de eerste verdieping en de zolder van uw woning. De begane grond blijft tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden toegankelijk.

## Gevelwerkzaamheden

### Spouwmuurisolatie

In sommige woningen is nog geen spouwmuurisolatie aanwezig. In andere woningen is wel spouwmuurisolatie aanwezig, maar deze is verzaakt. We controleren de spouwmuren en vullen de isolatie bij, waar nodig.

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 van buitenaf uit.



### Welke overlast kunt u verwachten?

U kunt overlast van geluid ervaren door het boren. We voeren de werkzaamheden uit met een steiger. Kom voor uw eigen veiligheid niet op de steiger. Leg dit ook uit aan uw kinderen of kleinkinderen.

### Nieuwe HR++ beglazing en vervangen draairamen

We vervangen de beglazing in uw raamkozijnen door HR++ beglazing. Dit zorgt voor een betere isolatie. Hierdoor ervaart u minder kou in de winter en minder warmte in de zomer. In sommige ruimtes plaatsen we ventilatieroosters in de nieuwe beglazing. De ventilatieroosters en het systeem voor de mechanische ventilatie, zorgen straks samen voor een goede luchtkwaliteit in uw woning. Ook vervangen we uw draairamen door draai-kiep-ramen.





## Nieuwe voordeur en achterdeur

We vervangen uw voordeur en achterdeur, inclusief het deurkozijn. U kiest uit 2 opties voor uw voordeur. De deuren krijgen de kleur 'grijsblauw' en zijn goed geïsoleerd en tochtvrij. Ook plaatsen we een luifel boven uw voordeur, en krijgt u een nieuw huisnummerplaatje en beldrukker bij uw voordeur.



Optie 1 voordeur



Optie 2 voordeur

U krijgt dezelfde cilinders in uw nieuwe voor-, achter- en bergingsdeur. Zo heeft u maar 1 sleutel nodig om alle deuren te openen en te sluiten. De nieuwe deuren hebben een inbraakveilige driepunts-sluiting.

### Welke overlast kunt u verwachten?

De bouwmedewerkers hebben ruimte nodig bij de ramen en deuren. Tijdens de woningopname bij u thuis vertelt de uitvoerder welke meubelen en andere spullen u aan de kant moet zetten.

## Vloerwerkzaamheden

In de kruipruimte van uw woning op de begane grond brengen we vloerisolatie aan. Dit zorgt voor minder kou vanaf de vloer. Het vloerluis in uw hal vervangen we door een nieuw geïsoleerd vloerluis. We maken gebruik van het vloerluis in uw trapkast om toegang te krijgen tot de kruipruimte onder uw woonkamer. Hiervoor maken we een gat onder de vloer.

### Welke overlast kunt u verwachten?

De bouwmedewerkers hebben ruimte nodig om de vloer te isoleren. De uitvoerder bespreekt met u welke spullen u tijdelijk moet verplaatsen. U ervaart geluidsoverlast van het boren van het gat onder de vloer.

## Warmtepomp en mechanisch ventilatiesysteem

Naast uw cv-ketel op zolder plaatsen we een hybride warmtepomp en een box voor mechanische ventilatie.

De hybride warmtepomp werkt samen met de cv-ketel. De warmtepomp werkt op stroom en haalt warmte uit de buitenlucht of ventilatielucht om uw huis mee te verwarmen. Hierdoor verbruikt u minder energie. We vervangen uw meterkast en plaatsen een extra groep.

Het ventileren van uw woning is nodig voor een goede luchtkwaliteit en een goede gezondheid. Omdat uw woning straks beter geïsoleerd is en er dus veel minder frisse lucht door kieren de woning in kan, is goed ventileren nóg belangrijker.

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 komt verse buitenlucht de woning in. Het systeem en de ventilatieroosters zorgen samen voor een gezonde luchtcirculatie in uw woning.

In de woonkamer komt een bediening met een CO<sub>2</sub>-melder, die de luchtkwaliteit in de woning meet. De box op zolder meet het vochtgehalte in de lucht. Gaat het CO<sub>2</sub>-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. Eventuele nieuwe leidingen worden afgetimmerd. Tijdens de woningopname bekijkt de uitvoerder de mogelijkheden met u. 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, keuken en toilet vernieuwen

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

Heeft u nog geen tweede toilet? Dan kunt u kiezen voor een tweede toilet in uw badkamer. Hiervoor vergroten we de badkamer. Dit betekent dat de overloop op de eerste verdieping een stukje kleiner wordt.

### Wij bieden u de mogelijkheid om elektrisch te koken

Als we uw keuken (inclusief tegelwerk) 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, badkamer en/of toilet aan de eisen voor vervanging? En wilt u uw keuken, badkamer, en/of toilet vernieuwen? U mag dan keuzes maken. Tijdens de woningopname vertelt de uitvoerder u wanneer uw keuzemoment is.

### Werkzaamheden berging

We vervangen uw bergingsdeur inclusief het kozijn aan de kant van de brandgang. Ook verandert de draairichting van uw bergingsdeur, zodat u makkelijker naar binnen en buiten kunt met uw fiets. De dakranden van uw berging, aan de kant van de brandgang, timmeren we opnieuw af. Dit voorkomt lekkages.

### 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.

# Planning en werkvolgorde



We voeren de onderhoudswerkzaamheden uit bij in totaal 50 woningen. Op de plattegrond hierboven ziet u de woningen waaraan we onderhoud uitvoeren. We voeren de werkzaamheden uit in meerdere werkstromen. Op de plattegrond ziet u ook de werkvolgorde. We starten bij nummer 1 (bij de rode pijl) aan de Van Marnixstraat en eindigen bij nummer 6 (bij de rode pijl) aan de De Ruyterstraat.

Tijdens het EHBO-gesprek krijgt u van bewonersbegeleider Daniëlle een startdatum voor de werkzaamheden aan uw woning. Vernieuwen we uw keuken, badkamer en/of toilet? 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 pagina 13 ziet u de plek waar we de bouwplaats willen inrichten. Hier plaatsen we een keet voor de uitvoerder, een keet waar de bouwmedewerkers lunchen en keten voor de opslag van materialen.



# Belangrijke contactmomenten

Er staat u veel te wachten. En misschien is niet alles duidelijk na het lezen van dit boekje. Daarom organiseren we meerdere momenten waarop we u informeren over de werkzaamheden. Hieronder leest u op welke manieren wij u voorbereiden op het onderhoud van uw woning.

## **Inloophmoment**

Bij dit boekje zit een uitnodiging voor een inloophmoment. Tijdens het inloophmoment 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 Bart 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.

## **Uw keuzes maken**

Tijdens het keuzemoment nemen we de keuzes met u door. U kiest een voorkeur en als wij uw keuken, badkamer en/of toilet vervangen, kunt u deze keuzes ook doorgeven.

## **EHBO-gesprek**

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

## **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 uitvoerder Bart 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.
- Er wordt zoveel mogelijk op werkdagen tussen 7.30 tot 16.30 uur gewerkt.
- 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 uitvoerder.

## Opruimdag

We hebben ruimte nodig om te werken en u moet sommige spullen tijdelijk verplaatsen. Dit is een goede reden om op te ruimen. Denk bijvoorbeeld aan de spullen op uw zolder 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, badkamer en/of toilet 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.

### **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. De uitvoerder stelt de schade vast en bespreekt de afhandeling met u. De uitvoerder vult een schadeformulier in, wat u samen ondertekent.

# 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 inlooptmoment op woensdag 5 juli. Of stuur uiterlijk maandag 10 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



## Bart - Uitvoerder Knaapen

T: 0499 74 54 94

E: [uitvoerderbart@knaapen.nl](mailto:uitvoerderbart@knaapen.nl)

Voor alle technische vragen en vragen over de planning kunt u tijdens het onderhoud contact opnemen met Bart. Bart komt bij u langs voor een woningopname en is tijdens het onderhoud iedere werkdag in de wijk aanwezig.

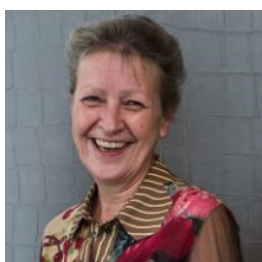


## Daniëlle - Bewonersbegeleider Knaapen

T: 0499 74 54 99

E: [danielle@knaapen.nl](mailto:danielle@knaapen.nl)

Voor niet technische vragen en vragen over uw persoonlijke situatie kunt u contact opnemen met Daniëlle. Daniëlle is tijdens uitvoering van de werkzaamheden uw eerste aanspreekpunt. Haar werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend.



## Trudy - Wijkregisseur Woonveste

T: 0416 74 24 34

E: [t.dijkstra@woonveste.nl](mailto:t.dijkstra@woonveste.nl)

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

