

Boekje

Het plan voor onderhoud en verduurzamen
24 woningen in Valkenswaard
Leenderweg - Vlaskam - Weteringstraat

December 2024

We maken
uw woning
comfortabel
en energie-
zuinig



Knaapen
Goed voor elkaar

WONINGBELANG



Beste bewoner,

Woningbelang wil dat u prettig en veilig in uw woning woont. Ook vinden ze het belangrijk om uw woning energiezuinig te maken. In opdracht van Woningbelang voert aannemer Knaapen onderhoud uit aan uw woning. We voeren werkzaamheden uit bij de groene woningen op de plattegrond.



Inhoud een hele opgave

Het plan	5
Stap voor stap	6
Wat gaan we doen?	8
• Gevel werkzaamheden	9
• Binnen werkzaamheden	12
• De planning	13
Wat kunt u van ons verwachten?	14
Akkoordverklaring	15
Wie is wie?	16
Bijlage	
• Akkoordverklaring	



Schrijf uw vragen op

en stel ze aan bewonersbegeleider Yvonne

Het plan

Woningbelang en Knaapen werkten samen aan het plan. De resultaten van het woonwensenonderzoek en de technische onderzoeken hebben we hierin meegenomen. Lees dit plan rustig door. Heeft u vragen? Schrijf ze op en stel ze aan ons via telefoon, mail of in het echt.

In dit plan leest u:

- Welke werkzaamheden we gaan doen
- Wanneer we de werkzaamheden uitvoeren
- Wat u van ons kunt verwachten
- En wat wij van u verwachten

Stap voor stap naar prettiger wonen

Op de volgende pagina ziet u in stappen hoe we u voorbereiden op het onderhoud aan uw woning. De contactgegevens van de collega's van Knaapen en Woningbelang vindt u op de achterkant van dit boekje. Zij helpen u graag!

Huurverhoging

Uw huurprijs wordt bepaald door categorieën. Het kan zijn dat uw woning na het uitvoeren van de maatregelen in een andere categorie valt, waardoor dit gevolgen kan hebben voor uw huur. Hier kunt u iets van merken bij de jaarlijkse huurverhoging. U groeit daar in kleine stapjes naartoe. Wij kiezen elk jaar voor een gematigde huurverhoging en houden ons aan het Sociaal Huurakkoord. Op die manier willen we wonen betaalbaar houden.

Door de werkzaamheden krijgt u straks een lagere energierekening en een comfortabeler huis. Daardoor gaat u per saldo niet meer betalen. Meer informatie? Scan de QR-code.



Contactmomenten

De uitvoerder komt bij u langs voor een woningopname. Vragen over de werkzaamheden kunt u aan hem stellen. Heeft u vragen over uw persoonlijke situatie? Stel uw vragen aan bewonersbegeleider Yvonne tijdens een persoonlijk gesprek of het EHBO gesprek (Eerste Hulp Bij Onderhoud).



Akkoordverklaring

Geeft u akkoord?

Bij dit voorstel vindt u een akkoordverklaring. Wij kunnen starten als 70% van de bewoners akkoord is. Bent u het eens met het plan? Onderteken het formulier en lever het in tijdens een fysiek gesprek met bewonersbegeleider Yvonne of via de mail naar j.hunting@woningbelang.nl. Maak er een foto van en voeg deze toe als bijlage.

december 2024 | De informatie in deze folder is met zorg samengesteld. Woningcorporaties hebben te maken met wetgeving die vaak verandert. Ook kan Woningbelang haar beleid aanpassen. Daarom kunt u geen rechten ontleen aan de informatie in deze folder.

Stap voor stap

naar prettiger wonen

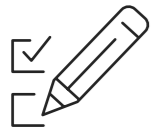
Hier bent u nu

1

Projectvoorstel - U ontvangt dit boekje en de akkoordverklaring. Zegt u ja tegen het onderhoud?

2

70% akkoord - U levert uw akkoordverklaring in tijdens een persoonlijk gesprek met Yvonne of via de mail naar j.hunting@woningbelang.nl. Als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op het plan, gaan de werkzaamheden door. U ontvangt van ons een brief ter bevestiging.



Woningopname - De uitvoerder van Knaapen komt bij u langs voor een woningopname, want iedere woning is anders. Hij kijkt bouwkundig naar uw woning en schrijft bijzonderheden op. Ook beantwoordt hij uw vragen over de werkzaamheden. De bewonersbegeleider neemt contact met u op om deze afspraak in te plannen.

4

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

5

EHBO-gesprek - Bewonersbegeleider Yvonne komt bij u langs voor een Eerste Hulp Bij Onderhoud-gesprek. Dit gebeurt ongeveer 3 weken voordat we in uw woning starten met werken. U krijgt de planning en een voorbereidingskaart en we maken afspraken met elkaar.



6

Opruimdag - Onze bouwmedewerkers hebben ruimte nodig om te werken. Een goede reden om uw huis goed op te ruimen! Denk bijvoorbeeld aan de spullen op uw zolder. We plaatsen voor u als bewoner een container in de straat en voeren de spullen die u niet meer nodig heeft gratis voor u af. Dat opruimen mag u zelf doen, of steek samen met de burens de handen uit de mouwen.

7

Bijna start - Ongeveer 2 dagen voor de start van de werkzaamheden neemt bewonersbegeleider Yvonne of de uitvoerder contact met u op. Bent u er klaar voor? Of heeft u nog vragen?

8

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

9

Oplevering - De uitvoerder levert de woning samen met u op. Zijn er opleverpunten? Dan spreken we met u af, wanneer we de punten oplossen. Daarna volgt de eindoplevering.

10

Klaar - U krijgt een brief van Woningbelang. Zijn er vragen of klachten over uw woning? Dan kunt u vanaf nu contact opnemen met Woningbelang. Daarna is het tijd om te genieten van uw vertrouwde, nog duurzamere huis.

Wat gaan we doen?

april tot juli 2025

Op de volgende pagina's leest u over de werkzaamheden die we uitvoeren. Hieronder in het kort een overzicht.

Gevel werkzaamheden

Spouwvervuiling verwijderen

Vervangen kozijnen en deuren

Vervangen dakgoten en regenpijp

Verwijderen schoorstenen

Extra isoleren van de spouw

Plaatsen ROEF-dak (6 woningen)

Plaatsen nieuwe dakplaten en dakpannen (18 woningen)

Binnen werkzaamheden

Plaatsen mechanisch ventilatiesysteem

Plaatsen CO2 sensoren woon- en slaapkamer

Plaatsen vochtsensor in de badkamer

Plaatsen motorloze afzuigkapafzuigkap in de keuken

Gevelwerkzaamheden

In deze fase werken we ongeveer 14 werkdagen in en rondom uw woning.

Spouwmuur

We verwijderen de vervuiling die momenteel in de spouw zit. Als het nodig is, herstellen we voegwerk en metselwerk.

We brengen extra spouwmuurisolatie aan. Dit doen we door de open ruimte tussen de binnenmuur en de buitenmuur op te vullen. We boren gaten in de buitenmuur. Als het nodig is herstellen we het metselwerk en voegwerk van uw woning.

Vervangen kozijnen en deuren

We vervangen uw bestaande kozijnen door nieuwe kunstof kozijnen met HR++ beglazing. Dit zorgt voor een goede isolatie. U ervaart straks minder kou in de winter en minder hitte in de zomer. In de nieuwe beglazing zitten ventilatieroosters. Deze roosters zorgen straks samen met de mechanische ventilatie voor een goede luchtkwaliteit in uw woning.

U krijgt draai- kiepramen die naar binnen open draaien. Dit is veiliger tegen inbraken en maakt u makkelijker schoon. Ook het vaste raam van de twee grootste slaapkamers worden vervangen door draai-kiepramen.

We vervangen uw voordeur en achterdeur door een houten kozijn en deur. De nieuwe deuren hebben een goede isolatie en zijn tochtvrij.

Vervangen dakgoten en regenpijp

We vervangen de goten en regenpijp, zodat deze weer jarenlang mee kunnen om het regenwater op te vangen.

Verwijderen schoorstenen

Bij elke woning wordt de schoorsteen verwijderd, aangezien deze niet meer gebruikt wordt. Doordat we aan de daken werkzaamheden gaan doen, pakken we dit nu direct aan.

Nieuwe dakpannen en dakplaten

Uw woning krijgt een ROEF-dak! Bij de overige woningen voeren we andere dakwerkzaamheden uit. Bij deze woningen vervangen we de dakplaten voor nieuwe isovlas dakplaten (met isolatie) en worden hier nieuwe dakpannen opgelegd. Hierdoor kunnen ook deze woningen er weer jarenlang tegenaan!

Plaatsen ROEF-dak met sedumplanten en zonnepanelen

ROEF is een dak met hele goede isolatie. Daardoor blijft het in de winter in uw huis warmer en in de zomer koeler. In de zomer is het straks 4 tot 6 graden koeler dan onder een pannendak. Uw energiekosten gaan omlaag. ROEF is een dak met zonnepanelen.

Ook daardoor gaan uw energiekosten omlaag. We plaatsen nestkasten voor vogels en vleermuizen. Samen met het groen op het dak helpt dat de natuur in uw wijk. Benieuwd naar wat ROEF precies inhoudt? Scan de QR-code hiernaast en kijk de video. Hierin wordt in 1,5 minuut uitgelegd wat ROEF precies voor uw woning betekent.



Dakwerkzaamheden in uw woning

Woningen aan de Leenderweg 148 t/m 158 krijgen een ROEF-dak. Eerst halen we de oude dakpannen en dakgoten weg. Daarna komt het nieuwe ROEF-dak met sedumplanten en zonnepanelen erop. ROEF plaatsen we in 1 dag. We vervoeren het dak op een vrachtwagen. Voor het plaatsen gebruiken we een hijskraan. Hou er dus rekening mee dat er minder parkeerplekken beschikbaar zijn.

We kunnen vanaf de steigers bijna alles buiten doen. Op een aantal momenten moeten we ook even in de woning zijn. Bijvoorbeeld voor het afwerken van het dak aan de binnenkant. Op uw zolder plaatsen we sensoren onder het dak die de temperatuur meten.

U krijgt 15 zonnepanelen

De zonnepanelen komen uit een Nederlandse fabriek. U betaalt voor de zonnepanelen 32,15 euro per maand aan servicekosten. De zonnepanelen zitten al op het dak. Op zolder komt een schakelkastje dat we verbinden met de meterkast van uw woning. Het schakelkastje komt ook van pas bij het onderhoud van uw dak.

Via sensoren zien wij straks of alle zonnepanelen het goed doen, zonder dat we daarvoor in uw huis of op uw dak hoeven te kijken. Wij zien het dus ook als een paneel niet werkt en lossen dat probleem dan op.



Onderhoud ROEF-dak

- Een ROEF-dak heeft wat meer onderhoud nodig. Dat regelen wij voor u! We controleren het dak regelmatig. Maaien is niet nodig, maar als het nodig is vervangen we planten.
- Om te zorgen dat het groen op het dak genoeg water krijgt, zitten er kleine sproeiers op uw ROEF-dak. U krijgt ook een waterton aan de voorkant van uw woning. Dan kunnen wij er makkelijk bij als dat nodig is. Met het regenwater dat we hierin opvangen, bewateren we het groen. In de afbeelding hiernaast ziet u hoe zo'n regenton eruit ziet.
- De sproeiers werken automatisch. De schakelkast op zolder zendt en ontvangt signalen. Het systeem weet zo wanneer er regen komt en maakt de regenton alvast leeg om het groen goed te houden. De waterton kan dan weer vers water opvangen als het regent. Dit helpt bij grote regenbuien ook om wateroverlast in de wijk te voorkomen.



Binnen werkzaamheden

In deze fase werken we ongeveer 3 werkdagen in en rondom uw woning.

Nieuw mechanisch ventilatiesysteem

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 geen frisse lucht door kieren de woning in kan, is goed ventileren nóg belangrijker.

We plaatsen een nieuw systeem voor mechanische ventilatie op uw zolder. In uw badkamer en keuken plaatsen we nieuwe afzuigventielen. Vervuilde, vochtige lucht wordt via deze ventielen afgezogen en gaat door dit nieuwe ventilatiesysteem naar buiten.

Door de ventilatieroosters in uw beglazing komt verse buitenlucht de woning in. Het mechanisch ventilatiesysteem en de ventilatieroosters zorgen samen voor een gezonde luchtcirculatie in uw woning.

U krijgt in uw woning ook een andere afzuigkap. Op die manier kan er optimaal gebruik gemaakt worden van het mechanisch ventilatiesysteem. We bekijken uw situatie tijdens de woningopname.



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. In de ramen zitten goede roosters, waarmee u dit kunt doen.
- Door het ventilatiesysteem is de lucht in uw woning droger. Droge lucht warmt sneller op. Uw woning wordt en blijft in de winter dus beter warm.

Goed om te weten

We gebruiken zoveel mogelijk de bestaande ventilatiekanalen. 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. Hierin staat hoe het mechanische ventilatiesysteem werkt.

Plaatsen sensoren woon- en badkamer

Doordat we een nieuw ventilatiesysteem installeren, is het nodig om de woning beter te meten dan voorheen. Daarom hangen we vochtmeter in uw badkamer op. Ook worden er CO2 sensoren in uw woon- en slaapkamer opgehangen. Zodat u uiteindelijk geniet van een optimaal leefklimaat!



De planning

In april 2025 starten we met het onderhoud bij u in de wijk. We voeren de werkzaamheden uit bij 24 woningen. We verwachten dat de werkzaamheden in juli 2025 klaar zijn. We zijn wel afhankelijk van het weer. Regent het veel? Dan kan het zijn dat de planning opschuift.

Wanneer starten we bij uw woning?

Tijdens het Eerste Hulp Bij Onderhoud-gesprek krijgt u van bewonersbegeleider Yvonne de startdatum voor de werkzaamheden aan uw woning. Ongeveer 3 weken voordat we in uw woning starten met werken, komt Yvonne bij u op bezoek. Zij neemt hiervoor contact met u op om deze afspraak in te plannen.



Goed om te weten

Bij veel regen of harde wind, kunnen we niet alle werkzaamheden uitvoeren. We vernieuwen dan bijvoorbeeld geen daken. Wij vertellen u als de planning verandert.



Wat kunt u van ons verwachten?

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. Op deze pagina leest u wat u van ons mag verwachten.

Wij beperken de overlast

Helaas betekent onderhoud aan uw woning 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.

- Alle medewerkers gedragen zich als gast in uw woning.
- De medewerkers dragen kleding met het logo van Knaapen.
- We werken zoveel mogelijk op werkdagen tussen 7.30 tot 16.30 uur.
- U dekt zelf uw spullen af. Afdek materiaal krijgt u van de uitvoerder.

Opruimdag

We hebben ruimte nodig om te werken en de bijkeuken moet helemaal leeg zijn van spullen. Een goede reden om eens goed op te ruimen. Daarom organiseren we een opruimdag. We plaatsen een container in de straat, waarin u spullen weg kunt gooien die u niet meer gebruikt. Deze spullen 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 straat.

Akkoordverklaring

Akkoord!

Lever de akkoordverklaring in vóór 13 januari

Bij dit plan vindt u een akkoordverklaring. U kunt het ingevulde formulier tijdens een gesprek met bewonersbegeleider Yvonne afgeven. Of maak een foto en mail hem naar j.hunting@woningbelang.nl. Doe dit voor maandag 13 januari.

Verklaringen die niet worden ingeleverd, tellen we mee als 'niet akkoord'. Gaat u niet akkoord? Dan horen we graag welke reden u heeft.

De woningverbeteringen binnen dit project gaan pas door als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met het plan. Wettelijk is het zo geregeld dat alle bewoners dan verplicht zijn om mee te werken. Ook bewoners die niet hebben gestemd of niet akkoord zijn. U ontvangt een brief zodra we minimaal 70% akkoord halen.

Wilt u bezwaar maken?

Bent u het niet eens met het plan? Dan heeft u 8 weken de tijd om bezwaar te maken bij de rechter. De rechter beoordeelt of het plan 'redelijk' is. Als de rechter het plan als niet redelijk beoordeelt, kijkt Woningbelang de bezwaren. We doen aanpassingen aan het plan. Als de rechter het plan als redelijk beoordeelt, dan bent u verplicht om mee te werken.

Bewoners die niet binnen 8 weken bezwaar maken bij de rechter, gaan akkoord met het plan. Ook dan is uw medewerking verplicht.

Wie is wie?

Wij zijn er
voor u



Yvonne - Bewonersbegeleider Knaapen

T: 0499 491 969
E: yvonne@knaapen.nl

Voor niet technische vragen en vragen over uw persoonlijke situatie kunt u contact opnemen met Yvonne. Yvonne komt bij u langs voor het huisbezoek en het Eerste Hulp Bij Onderhoud-gesprek. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden is Yvonne uw eerste aanspreekpunt.

Haar werkdagen zijn maandag, dinsdagochtend, woensdag en vrijdag. Yvonne is tijdens het onderhoud regelmatig in de wijk



John - Projectleider Woningbelang

T: 040 208 38 86
E: j.hunting@woningbelang.nl

John is uw aanspreekpunt voor al uw technische vragen. Stel deze vragen aan John via bovenstaande contactgegevens. John is werkzaam op alle werkdagen.

Femke - Woonconsulent Woningbelang

T: 040 208 38 34
E: f.delaat@woningbelang.nl



Femke is uw aanspreekpunt met betrekking tot bewonerszaken vanuit Woningbelang. Als uw vragen niet beantwoordt kunnen worden door Yvonne, neem dan contact met haar op. Femke is regelmatig in de wijk aanwezig. Zij werkt op dinsdag, donderdag en vrijdag.