

# thuis

Wij zijn  
Thuis  
in 't Ven

Een toekomstbestendige woning  
De werkzaamheden  
Voorbereiding  
Uitvoering  
Vergoedingen en huurverhoging  
Contactgegevens

## Onderhoud aan uw woning

Uitvoering 2019, 2020, 2021

April 2019

# VOORWOORD

Na het onderhoud kunnen de woningen weer jaren mee

Beste bewoner,

Een groot deel van de woningen in 't Ven knappen we op. Ook de woning waarin u woont. Dat doen we om de woningen te verbeteren en zo te zorgen voor fijne en duurzame woningen waarin het prettig wonen is. In dit boekje leest u meer over de werkzaamheden, de regelingen, maatregelen en de planning.

## Onze ervaringen nemen we mee

In 2018 zijn 9 woningen aan de Cornelis van Bijnkershoekstraat opgeknapt. Daar leerden we hoe we het werk beter kunnen uitvoeren en dat de gekozen systemen goed presteren. We nemen die ervaring mee in het onderhoud aan in het onderhoud aan uw woning.

## Na het onderhoud kunnen de woningen weer jaren mee

Ook voldoen ze beter aan de eisen van deze tijd. We zorgen voor oplossingen tegen tocht, vocht en schimmel. Daarbij kiezen we voor energiezuinige maatregelen. Uw woning gaat van het aardgas af en krijgt zonnepanelen. Door een geluidswerende wand, neemt het geluid van de burens af. U kunt ervoor kiezen om uw keuken, badkamer en toilet te vervangen als deze ouder zijn dan 10 jaar. Daarover leest u verderop meer.

## De aannemerscombinatie "Thuis in 't Ven" voert het werk uit

"Thuis in 't Ven" is een samenwerking van Huybregts-Relou uit Son en Van Santvoort Bouw uit Veldhoven.

## De huurderscoach, de klankbordgroep en 'thuis zijn er voor u

De huurderscoach is elke werkdag in de wijk. Zij is een belangrijke contactpersoon voor u namens de aannemer. Zij kan uw vragen over de voorbereiding en over de werkzaamheden beantwoorden. En als ze dat niet kan, dan zorgt ze ervoor dat uw vragen beantwoord worden door iemand die dat wel kan. Als u uw vragen liever aan de klankbordgroep stelt, dan kunt u contact opnemen met een van leden van de klankbordgroep.

Als u vragen heeft voor 'thuis, dan kunt u contact opnemen met de sociaal beheerder, Jan van Hemert.

Alle contactgegevens staan op de laatste pagina van dit boekje. Tijdens de uitvoering van het werk is de uitvoerder van de aannemer ook veel in de buurt aanwezig. Vragen over de uitvoering van het werk aan uw woning kunt u ook aan hem stellen.

## Schrijf uw vragen na het lezen van dit boekje op

U kunt ze stellen tijdens een van de gesprekken in de voorbereiding, bijvoorbeeld de intake of de warme opname. In hoofdstuk 3 staat hierover meer informatie.

## In dit boekje staat alle voor u belangrijke informatie over de werkzaamheden

In hoofdstuk 1 leest u welke problemen we met het werk oplossen en voor welke extra's u kunt kiezen. Ook leest u waarom u toestemming moet geven. In hoofdstuk 2 leest u welke werkzaamheden we allemaal moeten doen en wat er verandert aan uw woning. In hoofdstuk 3 staat wat er gebeurt tijdens de voorbereiding. In hoofdstuk 4 staat hoe de uitvoering gaat en wat de planning is. In hoofdstuk 5 staan de vergoedingen die u ontvangt en de huurverhoging die u krijgt. Op de laatste pagina staan de contactgegevens.

## De bijlagen bij dit boekje zijn

- instemmingsformulier
- keukenbrochure en tegelbrochure
- keuzeformulier extra opties en voordeuren

## De informatie kunt u nalezen op internet

Op internet staat een filmpje dat gemaakt is tijdens het werk aan de woningen aan de Cornelis van Bijnkershoekstraat. U ziet precies hoe deze woningen zijn opgeknapt. <https://www.youtube.com/watch?v=UtdoaE1RWnI>  
Alle informatie over het werk kunt u ook lezen op <https://thuisintven.cobee.nl/>. U kunt er ook zelf afspraken plannen en uw eigen keuzes inzien. Wij informeren u in een aparte brief over hoe u de website werkt.

# Inhoud

<b>1. Weer een toekomstbestendige woning</b>	<b>4</b>
Dringende werkzaamheden	4
Uw toestemming voor de werkzaamheden	4
Werkzaamheden waarvoor u zelf mag kiezen	4
<b>2. Overzicht van de werkzaamheden</b>	<b>5</b>
Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning	5
Wat er verandert aan de buitenkant van uw woning	5
Hoe het gebruik aan de buitenkant van uw woning verandert	6
Werkzaamheden in de woning	6
Veranderingen aan de binnenkant van uw woning	7
De vrije keuzewerkzaamheden	7
<b>3. Een goede voorbereiding is het halve werk</b>	<b>9</b>
Tijdens de voorbereiding	9
De planning van de werkzaamheden in de wijk	9
Pak op tijd uw spullen in	9
Maak afspraken over de zelf aangebrachte voorzieningen	10
Huisdieren	10
Heeft u hulp nodig?	11
<b>4. Tijdens de uitvoering van het werk</b>	<b>12</b>
Planning van het werk in de wijk	12
De projectopzichter van <b>'thuis</b> en de uitvoerder van de aannemer	13
Contactmomenten tijdens de werkzaamheden	13
Ongemak tijdens de werkzaamheden	13
Een werkdag van de aannemer	13
Schade? Meld het meteen bij de uitvoerder	14
<b>5. Vergoedingen en huurverhoging</b>	<b>15</b>
U ontvangt vergoedingen om u tegemoet te komen	15
Uitbetaling van de vergoedingen	15
Duurzame aanpassingen: lagere woonlasten en een huurverhoging	15
<b>6. Contactgegevens</b>	<b>16</b>

# 1. Weer een toekomstbestendige woning

'thuis laat het onderhoud doen om de problemen met vocht, tocht en schimmel aan te pakken en om het geluid van burens te verminderen. Dit zijn officieel "dringende werkzaamheden". Het is noodzakelijk om deze werkzaamheden te doen, want uitstel leidt tot verdere schade of nadeel. U bent verplicht om hieraan mee te werken.

## Dringende werkzaamheden

### Met de oplossing slaan we 'twee vliegen in een klap'

Met de gekozen (technische) oplossing zorgen we ervoor dat:

- de problemen worden opgelost en
- uw woning comfortabeler wordt dan wanneer 'thuis voor andere oplossingen zou kiezen

### Tijdens de werkzaamheden kunt u in de woning blijven wonen

De werkzaamheden brengen overlast en ongemak met zich mee. Gelukkig is dit tijdelijk. Welke overlast en ongemak kunt u onder andere verwachten?

- werknemers in en rondom uw woning
- steigers rondom het gehele blok van de woningen
- stof in uw woning
- lawaai door werkzaamheden in en om uw woning
- door u te verplaatsen meubels en spullen
- overlast voor uw huisdieren
- verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen

We proberen het ongemak voor u op verschillende manieren te verminderen:

- u ontvangt afdek materiaal en opbergmateriaal voor uw spullen
- we beperken de tijd dat we in uw woning aan het werk zijn
- u ontvangt een ongeriefsvergoeding.
- in de wijk zijn rustwoningen voor als u even niet thuis wilt zijn als ze aan het werk zijn

## Uw toestemming voor de werkzaamheden

Voordat we beginnen vragen we of u akkoord gaat met de werkzaamheden, de vergoedingen en de huurverhoging. De werkzaamheden staan uitgelegd in hoofdstuk 2, een toelichting op de vergoedingen en de huurverhoging staan in hoofdstuk 5. We kunnen immers niet zo maar in uw woning aan het werk.

U kunt dit doorgeven via het formulier bij dit boekje. U kunt dat inleveren tijdens het keukentafelgesprek of de warme opname. Als u dat niet al gedaan heeft tijdens de bewonersavond.

## Werkzaamheden waarvoor u zelf mag kiezen

U mag uw badkamer, keuken en/of toilet laten vervangen als ze ouder zijn dan 10 jaar of in zeer slechte staat. Dat is niet verplicht.

Tijdens de warme opname bespreken we uw mogelijkheden. Als u kiest voor het vervangen van de keuken, badkamer en/of toilet, dan laat 'thuis daar de standaardpakketten voor terugplaatsen. Tegen betaling kunt u extra opties kiezen. De kosten voor de extra opties trekken we af van uw ongeriefsvergoeding. Als deze kosten hoger zijn dan de ongeriefsvergoeding, dan betaalt u de resterende kosten vooraf aan de aannemer. Tijdens de warme opname bespreekt u uw extra keuzes. Wat u afspreekt, vult u in op het keuzeformulier. In het volgende hoofdstuk staat welke werkzaamheden gratis zijn en voor welke werkzaamheden u betaalt.

## 2. Overzicht van de werkzaamheden

Hieronder staat een compleet overzicht van de verplichte werkzaamheden die we doen aan de buitenkant en aan de binnenkant van uw woning. Ook staan hier de werkzaamheden waar u zelf voor mag kiezen en de extra opties die er zijn.

### Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning

De werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning lossen de tocht-, vocht- en schimmelproblemen op. De werkzaamheden aan de buitengevel zijn:

- woning isoleren
- woning afwerken met steenstrips
- aanbrengen nieuwe voorgevel inclusief nieuwe kozijnen, nieuwe buitendeur en geïsoleerd veiligheidsglas
- aanbrengen nieuwe achtergevel inclusief nieuwe kozijnen, nieuwe buitendeur en geïsoleerd veiligheidsglas
- aanbrengen geïsoleerde dakplaten
- terugplaatsen van een dakraam
- zonnepanelen leggen
- weghalen balkon
- weghalen schoorsteen
- weghalen rolluiken - als u die heeft

### Wat er verandert aan de buitenkant van uw woning

#### Aan de gevel

- Alle buitengevels krijgen 16cm dikke isolatieplaten en steenstrips; Elk blok krijgt een eigen kleur steenstrips.
- Het voordeurkozijn en de voordeur worden vervangen maar blijven van hout. Elk blok krijgt zijn eigen kleur voordeur. Die kleur past bij de kleur van de steenstrips van het blok. U mag zelf het model van de deur kiezen. Die staan op het keuzeformulier. Als u niet kiest, dan kiest **'thuis'** voor u.
- Het raam van uw toilet maken we dicht;
- Het raam naast de achterdeur van de keuken maken we dicht;
- Het balkon aan de voorgevel halen

we weg. Daarvoor in de plaats komt een draaikiepraam;

- Het balkon en de deur aan de achtergevel halen we weg. Daar komt een draaikiepraam voor terug. De onderkant maken we aan de binnenkant dicht met een houten paneel;
- U krijgt aan de voorkant van de woning op de begane grond en verdieping een verhuisraam;
- De luifel boven de voordeur halen we weg. Daar komt een nieuwe kunststof luifel voor in de plaats;
- De bestaande houten kozijnen vervangen we door kunststof kozijnen;
- De bestaande vensterbanken vervangen we door nieuwe kunststof, witte vensterbanken. Ze worden breder omdat de kozijnen naar buiten geplaatst worden;
- U krijgt overal triple isolatieglas;
- Naast de voordeur maken we een paneel met huisnummer, deurbel en buitenverlichting.
- aan de achterkant van uw woning krijgt u een schrobputje en een buitenkraantje.
- we passen uw elektra aansluiting in het kolenhok aan.
- We brengen maximaal twee montagepluggen aan ten behoeve van het ophangen van een zonnescerm of andere materialen aan de gevel. Meer montagepluggen kunt u tegen betaling als extra optie nemen.

#### Dak

- De dakpannen vervangen we door geïsoleerde stalendakplaten (Kingspan). Deze leggen we over het bestaand betonnen onderdak;
- Op de stalendakplaten leggen we 8 zonnepanelen. Voor deze 8 zonnepanelen betaalt u niets. U kunt meer zonnepanelen laten leggen. Daarvoor heeft **'thuis'** een aparte regeling, kijk voor meer informatie

op <https://www.mijn-thuis.nl/lk-ben-huurder/Energie/Zonnepanelen/>

- In het dak komt 1 dakraam. De plaats van het dakraam hangt af van de zonnepanelen. De nieuwe plaats van het raam is niet hetzelfde als waar nu het raam is;
- De dakgoten en hemelwaterafvoeren vervangen we door een stalen goot met zinken hemelwaterafvoeren;
- De schoorstenen gaan weg en komen niet terug.

## Let op: het gebruik van de buitenkant van uw woning verandert

### Nieuwe gevels

We maken uw woning geschikt voor toekomst. Om uw woning goed te houden, stelt **'thuis** eisen aan het gebruik van uw gevel en ramen. Die eisen staan hieronder. Als u zich niet aan deze eisen houdt, en **'thuis** constateert dat, brengen we de woning terug in goede staat op uw kosten.

In de nieuwe gevels zitten nieuwe kozijnen met isolerende beglazing. Op dit glas mag geen folie geplakt worden. Folie kan namelijk zorgen voor scheuren in het glas.

In de gevel en het dak mogen geen gaten gemaakt worden. Ook niet voor het ophangen van bloempotten of lampen. Hierdoor kan vocht in de constructie komen. En dat leidt tot veel schade. Wilt u toch iets ophangen, dan kunt u hiervoor de klusbon gebruiken. De aannemer zal de spullen dan goed voor u ophangen.

Uw rolluiken worden verwijderd en kunnen niet meer terugkomen. Het glas is beveiligd en driedubbel dik waardoor uw huis veiliger is en beter geïsoleerd

### Uw nieuwe sloten zijn inbraakwerend

Uw huis heeft na de werkzaamheden stevige, nieuwe en goed afsluitbare deuren en ramen. De deuren hebben een driepuntssluiting. Uw woning voldoet aan het SKG-keurmerk. Gaat u weg? Sluit ramen en deuren altijd goed af. Uw deur is het beste beveiligd tegen inbraak als u de sleutel helemaal doordraait. Ook voorkomt dit dat uw deur kan kromtrekken. Laat de sleutel niet in het slot zitten. Kijk op [www.mijn-thuis.nl](http://www.mijn-thuis.nl) voor tips om

inbraak te voorkomen.

## Werkzaamheden in de woning

De werkzaamheden aan de installaties in uw woning doen we om de tocht-, vocht-, en schimmelproblemen op te lossen. Er is gekozen voor een all-electric oplossing. Daarbij wordt uw woning gasloos gemaakt. Ook plaatsen we een geluidswerende wand waardoor het geluid van de burens afneemt.

### Werk aan de binnenkant van uw woning

- Plaatsen van een geluidswerende wand aan de lange wand in de woning op de begane grond en op de 1e verdieping;
- Vervangen van de cv-installatie door een elektrisch ventilatie- en verwarmingssysteem voor warm water en de verwarming van uw woning;
- Afkoppelen van het gas:
  - Omdat uw woning definitief van het gas af gaat ontvangt u van ons een vergoeding voor een nieuw elektrisch kooktoestel en een nieuwe pannenset
  - De aannemer sluit uw nieuwe elektrische kooktoestel of inductiekookplaat aan.
  - let op dat u uw nieuwe kookplaat een perilexstekker heeft.
- Plaatsen van een nieuwe afzuigkap (recirculatiekap) in de keuken;
- Vervangen van keuken, badkamer en/of toilet;
- Op de kleine slaapkamer aan de achterzijde van de woning timmeren we een koof voor het ventilatiekanaal naar de keuken. De koof is ca. 25x25 cm van vloer tot plafond;
- We maken een koker van 75 x 25 cm in de badkamer en het toilet. als uw badkamer niet vervangen wordt, plaatsen we de koker in de gang.
- De binnenkant van het kozijn vervangen we door wit kunststof;
- De binnenruimte van het kozijn wordt ongeveer 5 cm smaller;
- De binnendeuren korten we in;
- Als we bij de werkzaamheden asbest zien, dan verwijderen we dat volgens de geldende wet- en regelgeving. We weten nu nog niet of er asbest in uw woning zit;
- Uw woning wordt gasloos.



## Veranderingen aan de binnenkant van uw woning

U bent ook verplicht zich te houden aan goed gebruik van de binnenkant van uw woning, zodat we de woning lang goed houden. Als we constateren dat dit niet gebeurt, zult u de woning terug moeten brengen naar de goede staat op uw eigen kosten. Aan het eind van de werk krijgt u een boekje waarin precies staat hoe u uw woning goed gebruikt.

### Geluidswerende wand

Om het geluid van uw burens te verminderen plaatsen we een geluidswerende wand in uw woonkamer en de twee bovenliggende slaapkamers.

De geluidswerende wand is ongeveer 7 cm dik en wordt ook rond de schoorsteen geplaatst. De originele stopcontacten zetten we op dezelfde plaats terug. De wand werken we af zodat u deze kunt behangen of schilderen. U mag alleen met speciale pluggen iets bevestigen in deze wand. De precieze uitleg staat in het instructieboekje dat u ontvangt als het werk klaar is.

### Nieuw ventilatie- en verwarmingssysteem

We brengen een compleet nieuwe cv en ventilatie-installatie aan. We isoleren uw kruipruimte en we halen de schoorsteen op het dak weg. U kunt geen gebruik meer maken van een houtkachel of allesbrander.

Tijdens een deel van de uitvoering heeft u geen warm water en geen verwarming. We houden deze periode zo kort mogelijk. In uw persoonlijke planning staat wanneer dat is. Als u ervoor kiest om uw badkamer, keuken en/of toilet te vervangen, dan doen we deze werkzaamheden zoveel mogelijk op hetzelfde moment.

### Elektrisch koken

We koppelen uw woning van het gas af en brengen een elektrisch ventilatie- en verwarmingssysteem aan. U kunt dan niet meer op gas koken. U ontvangt een vergoeding voor een nieuw elektrisch kooktoestel en een nieuwe pannenset. De filter van de recirculatie afzuigkap moet u regelmatig schoonmaken.

## Nieuwe installaties in uw woning

Na de werkzaamheden krijgt u een map met gebruiksaanwijzingen van de nieuwe installaties.



Tip: schrijf elke vraag die u heeft op, zodat u straks tijdens de warme opname niets vergeet.

## De vrije keuzewerkzaamheden

U kunt ervoor kiezen om uw badkamer, keuken en/of toilet beneden te laten vervangen als deze ouder zijn dan 10 jaar. Dat is niet verplicht.

Ook als u de keuken niet laat vervangen, maken wij het zijraam naast de deur dicht. Dit doen we met een houten geschilderde plaat. Als u de keuken wel laat vervangen dan betegelen we / Als u de keuken wel laat vervangen, dan betegelen we de wand.

### Badkamer vervangen

#### Gratis werkzaamheden badkamer

De werkzaamheden in de badkamer bestaan uit:

- Vervangen wand- en vloertegels. De nieuwe tegels komen tot aan het plafond;
- Het plafond tussen de balken schuren of texten we;
- De douchecombinatie met doucheputje vervangen we door een mengkraan;
- De wastafelcombinatie vervangen we door een planchet en spiegel; en wordt geplaatst tegen de slaapkamerwand.
- We maken een wasmachine-aansluiting;
- We maken een leidingschacht tussen de douchehoek en wasmachine-aansluiting voor de nieuwe verwarmings- en ventilatie installatie;
- U krijgt mechanische ventilatie.

### Extra keuze voor de badkamer tegen betaling

U kunt tegen betaling kiezen voor:

- Een thermostatische douchemengkraan
- Een extra toilet boven. Als u daarvoor kiest, dan maken we de wasmachine-aansluiting op zolder. Ook daar betaalt daar een vergoeding voor.

### **Toilet beneden vervangen**

U kunt uw toilet beneden gratis laten vervangen. De standaard hoogte van het toilet is 38 cm. Dat is zonder bril.

De werkzaamheden in het toilet bestaan uit:

- Vervangen van wand- en vloertegels (hoogte wandtegels tot 1200mm);
- De wanden krijgen schuurwerk en ook boven het tegelwerk komt schuurwerk;
- Het verlaagd plafond schuren of texen we;
- U krijgt een staand toilet;
- We vervangen het verlaagd plafond.

### **Gratis kleurkeuzes voor de badkamer en toilet**

U kunt voor uw nieuwe badkamer en toilet kiezen uit verschillende kleuren. Voorbeelden daarvan staan in de ontmoetingsplek aan de Antony Moddermanstraat 75.

Als de modelwoning klaar is aan de Gerard Noodtstraat, kunt u daar de voorbeelden zien. We informeren u daar apart over.

### **Extra keuzes voor de toilet tegen betaling:**

- Een hoger toilet. U kunt kiezen voor een hoogte van 44 of 48 cm.

### **Keuken vervangen**

Met keuken bedoelen we het gedeelte waar het keukenblok tegenaan staat.

### **Gratis werkzaamheden keuken**

De standaardkeuken van 'thuis' bestaat uit drie onderkastjes en drie bovenkastjes. U kunt kiezen uit 2 kleuren tegels. U kunt ook kiezen uit verschillende aanrechtbladen, kastfronten en kastgrepen. U kunt uw keuzes bespreken tijdens de warme opname. U kruist uw keuzes aan op een formulier in een aparte keukenbrochure.

### **De werkzaamheden in de keuken bestaan uit:**

- Vervangen keukenblok;
- Er komen nieuwe wandtegels op de wand van het keukenblok. De hoogte van de wandtegels is 1500mm;
- De wanden boven het tegelwerk schuren of texen we;
- We vervangen de keukenmengkraan;
- Het raam langs het deurkozijn maken we dicht.

### **Extra keuzes voor de keuken tegen betaling**

Tegen betaling kunt u verschillende extra keuzes voor de keuken maken. Ook als u nu meer dan drie boven- of onderkastjes heeft en die wilt laten terugplaatsen, betaalt u voor die extra kastjes.

Bij dit boekje ontvangt u een keuzeformulier met alle extra opties. Als u voor opties moet betalen, staat de prijs daar ook bij.





# 3.

## Een goede voorbereiding is het halve werk

Een goede voorbereiding is belangrijk. Dat helpt om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen. In dit hoofdstuk leggen we uit wat u kunt doen in de voorbereiding en welke contactmomenten er zijn.

### Tijdens de voorbereiding

#### **Uw toestemming voor de werkzaamheden**

Voordat we beginnen vragen we of u akkoord gaat met de werkzaamheden. Ook vragen we u om uw keuzes door te geven. Welke keuzes u heeft, leest u verderop in dit boekje. Samen met dit boekje krijgt u meerdere formulieren waarop u aangeeft dat u akkoord gaat met de werkzaamheden en welke keuzes u maakt. Deze formulieren kunt u tijdens de warme opname aan de uitvoerder/opzichter geven.

#### **Het keukentafelgesprek: wat u kunt doen om goed voorbereid te zijn**

Minimaal drie maanden van tevoren komen de sociaal beheerder van 'thuis en de huurderscoach van de aannemer langs om te bespreken wat u kunt doen om goed voorbereid te zijn op de werkzaamheden. Als u zorgen heeft kunt u dat bespreken. Samen zoekt u naar oplossingen.

#### **De warme opname: bespreken van uw keuzes en bijzonderheden in uw woning**

Ongeveer een maand van tevoren komen de opzichter van 'thuis en de aannemer bij u langs om eventuele bijzonderheden aan uw woning te bekijken die van invloed zijn op de werkzaamheden. Ook geeft u uw eigen keuzes door en ondertekent u de akkoordverklaring voor de dringende werkzaamheden.

#### **Uw dagplanning**

Ongeveer 10 dagen voor de start van de werkzaamheden brengt de huurderscoach de dagplanning bij u langs en bespreekt die planning met u. Daarin staat per dag welke werkzaamheden gedaan worden en welke voorbereiding u moet doen.

#### **Asbestinventarisatie en opname van het energielabel**

Voor de start van de werkzaamheden neemt Atrienis van een deel van de woningen het energielabel op. Search voert een asbestinventarisatie uit. U ontvangt een aparte brief met meer informatie over deze afspraken.

### Pak op tijd uw spullen in

#### **De aannemer heeft werkruimte in uw woning nodig**

Hij werkt helemaal aan het begin en aan het eind van het onderhoud binnenin uw woning. In het begin werkt hij aan de nieuwe installaties voor de ventilatie en de verwarming. Hij werkt dan op zolder, in de badkamer en de keuken. Ook vervangt hij de badkamer, keuken en toilet als u daarvoor heeft gekozen. Laat u de keuken en/of badkamer vervangen, zorg ervoor dat ze leeg zijn als ze gesloopt worden.

### **De aannemer heeft ook werkruimte in uw woning nodig.**

U kunt geen gebruik maken van uw kolenhok als we de achtergevel plaatsen en u kunt geen gebruik maken van uw zolder als we het dak plaatsen. Voor het plaatsen van de voorzetgevel graven we een geul rondom uw woning. Uw woning blijft bereikbaar met een loopplank.

Helemaal aan het eind van het onderhoud plaatst de aannemer de geluidswand en de nieuwe kozijnen. Voor het plaatsen van de wand en de nieuwe kozijnen heeft hij 1,5 meter vrije ruimte nodig vanaf de muren. Zorg ook dat uw muren vrij zijn van kasten en schilderijen.

### **Verhuisdozen en afdekfolie**

Bij de huurderscoach kunt u verhuisdozen en plastic afdekfolie krijgen. Heeft u meer spullen nodig? Heeft u behoefte aan meer opslagruimte? Bespreek dat tijdens de warme opname.

### **Opslagcontainer**

In overleg met de huurderscoach en de opzichter is het mogelijk om tijdelijk gebruik te maken van een opslagcontainer. Zij bepalen of u hiervoor in aanmerking komt. Tijdens het inpakken staat de container dicht bij uw woning. Tijdens de uitvoering slaan we de container elders op. U kunt dan niet bij uw spullen. Als het werk klaar is, brengen we de container terug. We spreken met u af wanneer we u de container kunt inpakken en wanneer de container weer terugkomt.

### **Opruimdag en ruilmarkt**

De aannemer plaatst 1 keer een grote container in uw straat waar u afval en spullen die u niet meer nodig heeft in kunt gooien. We weten nog niet wanneer dat is. We laten u het weten als de datum bekend is. Op dezelfde dag kunt u uw bruikbare spullen - waar u iemand anders blij mee wilt maken - neerzetten op het parkeerterrein van 't Struikske.

### **De aannemer heeft ook buiten werkruimte nodig**

Buiten maakt u ruimte om de gevels. De aannemer graaft een strook van de tuin rondom uw huis uit voor het isoleren van de fundering. Hij zorgt dat u altijd op een veilige

manier uw woning in en uit kunt.

Ook maakt u ruimte om het kolenhok. Het kolenhok wordt losgemaakt van de gevel. Dan kan de gevel geïsoleerd worden. De aannemer heeft hiervoor werkruimte rondom het kolenhok nodig.

## **Maak afspraken over de zelf aangebrachte voorzieningen**

Het kan zijn dat u zelf aangebrachte voorzieningen heeft die van invloed zijn op de werkzaamheden. Dat bespreekt u tijdens de warme opname. De basisregels van **'thuis** zijn daarbij belangrijk:

### **Aanbouw**

- Is uw aanbouw goedgekeurd, technisch in orde en te isoleren? Dan isoleren wij uw aanbouw.
- Is uw aanbouw goedgekeurd, technisch in orde, maar niet te isoleren? Dan verwijdert u de aanbouw.
- Is uw aanbouw niet goedgekeurd, technisch wel in orde en te isoleren? Dan isoleren wij uw aanbouw.
- Is uw aanbouw goedgekeurd, maar technisch niet meer in orde? Dan verwijdert u de aanbouw.

### **Serre**

Is uw serre goedgekeurd en wilt u de serre terug na de isolatiewerkzaamheden? Dat kan alleen in overleg met de aannemer.

### **Gestucte wanden en plafonds**

Voor gestucte wanden en plafonds die goedgekeurd zijn, maken we tijdens de warme opname aparte afspraken.

### **Zelf aangebrachte voorzieningen die niet zijn goedgekeurd verwijdert u zelf.**

### **Huisdieren**

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om het ongemak voor uw huisdier te beperken. Soms is het beter als uw huisdier tijdens de werkzaamheden ergens anders woont. Tijdens de warme opname kunnen we dit bespreken.

## Heeft u hulp nodig?

### WIJeindhoven

We kunnen ons voorstellen dat u hulp zoekt bij de voorbereiding van het werk. Misschien heeft u iemand in uw omgeving die u kan helpen. Als dat niet zo is en u dat wel wilt, dan kunt u hulp aanvragen bij WIJeindhoven. Dat doet u via het centrale telefoonnummer (040) 23 88 998. Een generalist van WIJeindhoven neemt dan contact met u op. Samen bespreekt u de situatie. Hou er rekening mee dat er een wachttijd is. Bel dus op tijd. Als u al bekend bent bij WIJeindhoven kunt u rechtstreeks naar uw generalist bellen.

WIJeindhoven heeft een spreekuur in 't Ven waar u zonder afspraak naartoe kunt. Het spreekuur is elke dinsdag van 14:30 tot 15:30 uur in de Infowinkel Het Venster aan de J. Voetstraat 2. Het spreekuur is voor algemene vragen over hulp van WIJeindhoven.

### Hulp bij opruimen

'thuis kan u helpen bij het opruimen. Heeft u daar behoefte aan? Bespreek dat tijdens het keukentafelgesprek.



# 4.

## Tijdens de uitvoering van het werk

De huurderscoach komt bij u langs om de belangrijkste veranderingen met u te bespreken

### Planning van het werk in de wijk

U vraagt zich vast af wanneer u aan de beurt bent. Het hele werk gaat 1,5 jaar duren. We kunnen nu een grove inschatting maken van het moment dat u aan de beurt bent. Die informatie is onder voorbehoud. We zijn afhankelijk van het aantal badkamers en keukens dat we vervangen. Hoe meer er vervangen worden, hoe langer het duurt. De duur van het buitenwerk hangt af van het weer. Bij slecht weer duren de buitenwerkzaamheden langer. De werkzaamheden gaan als een soort aangesloten trein met werkstromen door uw wijk. Elke dag beginnen we met een nieuwe woning. We starten bij de Gerard Noodtstraat 2 en eindigen aan de Johannes Oppenheimstraat 2.

We maken een onderscheid tussen de start van het binnenwerk en het buitenwerk. De inschatting van onze planning is:  
Fase 3 – aanvang binnenwerk op 3 juni 2019. Aanvang buitenwerk na 12 augustus 2019.  
Fase 4 – aanvang binnenwerk half november 2019. Aanvang buitenwerk januari / februari 2020.  
Fase 5 – aanvang binnenwerk rond half maart 2020. Aanvang buitenwerk tussen juni en augustus 2020.

Planning en duur van het werk in uw woning  
We verdelen het werk aan uw woning in drie delen:

1. Werkstroom 1: Binnenwerk deel 1.
  - Asbest verwijderen
  - Het plaatsen van elektrische installaties
  - De woning afkoppelen van het gas
  - Keuken en / of badkamer en / of toilet slopen en vervangen

Deze werkzaamheden duren 18 dagen per woning



### 2. Werkstroom 2: Buitenwerk

- Fundering isoleren
  - Buitengevels isoleren en van steenstrips voorzien
  - Plaatsen van nieuwe dakbedekking
  - Plaatsen van zonnepanelen
- Deze werkzaamheden duren gemiddeld 45 dagen per woning.

### 3. Werkstroom 2: Binnenwerk deel 2.

- Geluidswerende wand plaatsen
  - Vervangen van de kozijnen
  - Afwerken van de elektrische installaties
- Deze werkzaamheden duren 5 dagen per woning.

De trein met werkstromen komt dus op twee momenten in uw woning. Er zit tijd tussen werkstroom 1 en werkstroom 2. Aan het begin van het project is die tijd kort. Als het project vordert neemt die tijd toe.

Als er ook werkzaamheden uitgevoerd worden aan de woningen aan de overkant van de straat, kan het voorkomen dat er tegelijkertijd meerdere werkstromen lopen in uw straat.

## De projectopzichter van 'thuis en de uitvoerder van de aannemer

De projectopzichter van 'thuis controleert de werkzaamheden en houdt de afspraken in de gaten die de aannemer met u maakt.

De uitvoerder van de aannemer en de huurderscoach zijn elke dag in uw straat aanwezig. Spreek hen aan als iets niet goed gaat, als u schade wilt melden of als u bijvoorbeeld afdekplastic nodig heeft. Een overzicht met de belangrijkste contactpersonen staat achterin dit boekje.

## Contactmomenten tijdens de werkzaamheden

### U krijgt een kalender met de dagplanning

Deze krijgt u ongeveer 10 werkdagen voordat de aannemer begint met uw woning. Hier staat op wanneer de aannemer in uw woning aan het werk is en hoelang dat duurt. Ook staat erin of u veel of weinig ongemak van het werk kan verwachten. De huurderscoach neemt deze dagplanning met u door.

### U kunt gebruik maken van een van de rustwoningen

Als u niet in uw woning wilt zijn tijdens de werkzaamheden, kunt u gebruik maken van een van de rustwoningen. Bij de start van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van de ontmoetingsplek aan de Antony Moddermanstraat 75. Als er in de loop van de tijd meer rustwoningen bij komen, informeren wij u hierover via de nieuwsbrief. De huurderscoach kan u helpen om gebruik te maken van deze woning als rustwoning. De klankbordgroep en 'thuis zijn ook regelmatig in de Anthony Moddermanstraat 75 te vinden. U kunt op het raam lezen wanneer zij er zijn.

### Bespreken van de veranderingen

Na afronding van elk deel komt de huurderscoach bij u langs om de belangrijkste veranderingen met u te bespreken.

## Ongemak tijdens de werkzaamheden

U zult merken dat u het meeste ongemak heeft tijdens de werkzaamheden in uw woning. U kunt uw woning dan minder goed gebruiken. Tijdens het laatste deel is het ongemak het grootst, omdat de aannemer dan op hetzelfde moment in uw woonkamer en slaapkamer werkt.

Ook als de aannemer in hetzelfde blok in andere woningen bezig is, kunt u last hebben van het geluid en parkeren. Ook wordt uw straat op werkdagen afgesloten tussen 7.00 en 17.00 uur.

### U kunt uw kooktoestel ongeveer een week niet gebruiken

De aannemer plaatst dan twee elektrische kookpitten in uw woning als u dat wilt. U kunt deze gratis gebruiken.

### Douchen

Als u een nieuwe badkamer kiest, kunt u uw badkamer ongeveer 10 werkdagen niet gebruiken. U kunt dan douchen in de ontmoetingsruimte aan de Antony Moddermanstraat 75. Ook op de dagen dat u geen warm water heeft kunt u douchen in de Antony Moddermanstraat 75.

### Toilet

Kunt u geen gebruik maken van uw toilet, omdat uw badkamer en/of toilet wordt vervangen? Dan plaatst de aannemer tijdelijk een chemisch toilet in uw woning op de begane grond. Hij zorgt ook voor het legen van dit toilet. U kunt het chemisch toilet gratis gebruiken.

## Een werkdag van de aannemer

### De aannemer werkt met een strakke planning

De datum waarop de werkzaamheden in uw woning beginnen, weten we enkele weken van te voren. De werklui werken van maandag tot en met vrijdag van 07.30 uur tot ongeveer 17.30 uur. Daarnaast zijn er soms op zaterdag een paar werkzaamheden.

### Geef uw sleutel aan de aannemer als u niet thuis bent

Als u overdag werkt, afspraken heeft of liever ergens anders bent omdat u de werkzaamheden niet wilt meemaken, dan kunt u uw sleutel aan de aannemer geven. De aannemer is dat gewend. De werklui gaan netjes met uw woning en spullen om. De aannemer legt op papier vast dat hij uw sleutel krijgt tijdens de werkzaamheden. Ook kunt u met uw burens of familie afspreken dat zij de deur voor de werklui open doen.

### **Houdt u zich aan de gemaakte afspraken**

Het kost geld als de werklui niet in uw woning naar binnen kunnen en daar niet kunnen werken. Kosten die ontstaan, omdat de aannemer door u de afgesproken werkzaamheden niet kan doen, brengen we bij u in rekening.

### **Aan het einde van de werkdag vegen de werklui uw woning**

Ook zorgen zij ervoor dat alle gereedschap en materiaal opgeruimd is of aan de kant is gelegd. Uw woning is dan natuurlijk niet zo schoon als u gewend bent.

### **Uw woning weer in orde maken**

Als de aannemer weg is, kunt u hiermee beginnen. Denk aan behangen, schilderen van binnenmuren en eventueel nieuwe vloerbedekking. Dat gaat geld kosten. Daarvoor kunt u de ongeriefsvergoeding gebruiken. Wanneer we die betalen leest u in het laatste hoofdstuk.

### **Schade? Meld het meteen bij de uitvoerder**

Hij komt zo snel mogelijk, in ieder geval binnen 2 werkdagen, bij u langs om de schade te bekijken en om een schadeformulier in te vullen. Binnen vijf werkdagen na de melding heeft hij antwoord op de vraag hoe de schade wordt afgehandeld.



Tip: meld de schade ook direct bij uw inboedelverzekering. Het kan namelijk zijn dat uw eigen verzekering de schade vergoedt



# 5.

## Vergoedingen en huurverhoging

De duurzame  
aanpassingen  
kunnen goed  
zijn voor uw  
portemonnee

### U ontvangt vergoedingen om u tegemoet te komen

De werkzaamheden doen we in de woning terwijl u er woont. Omdat de werkzaamheden noodzakelijk zijn, bent u verplicht hieraan mee te werken. Daarom biedt 'thuis u verschillende vergoedingen. Die zijn gebaseerd op de afspraken die 'thuis heeft met de Huurdersraad 'thuis.

- een korting op de huur € 625,-
- een ongeriefsvergoeding € 380,-
  
- een klusbon voor twee uur hulp van de aannemer
- een vergoeding voor het kopen van een elektrisch kooktoestel € 363,-
- een vergoeding voor het kopen van een pannenset € 155,-
- een vergoeding voor het plaatsen van de geluidswerende wand € 250,-

Als u kiest voor het vervangen van uw toilet, badkamer en/of keuken ontvangt u ook deze vergoedingen:

- keuken € 115,-
- toilet € 40,-
- badkamer € 115,-

De kosten voor uw eigen, extra keuzes trekken we in overleg met u af van het restant ongeriefsvergoeding.

### Uitbetaling van de vergoedingen

De eerste helft van de korting op de huur en de vergoeding voor het kopen van het kooktoestel, de pannenset en de geluidswerende wand, bij de aanvang van de werkzaamheden. De overige vergoedingen ontvangt u na oplevering van de werkzaamheden.

### Duurzame aanpassingen: lagere woonlasten en een huurverhoging

Door de gekozen duurzame aanpassingen in uw woning kunt u energiekosten besparen. Voor de aanpassingen (de zonnepanelen en het vervangen van gas door elektriciteit) krijgt u een huurverhoging van € 30,- per maand. De huurverhoging gaat in na de eindoplevering van de woning. Voor een nieuwe keuken, badkamer en toilet betaalt u géén huurverhoging.

We adviseren u om uw voorschot bij uw energieleverancier met € 30,- te verlagen. Hierdoor hebt u de eerste maanden geen afwijkende lasten. De energieleverancier past

na enkele maanden, wellicht op aangeven van u, het voorschot aan, zodat het voorschot weer aansluit op uw verbruik.

De duurzame aanpassingen kunnen goed zijn voor uw portemonnee. Dat komt doordat de huurverhoging in de meeste gevallen lager is dan de besparing op de energielasten. Dit hoeft niet voor elke bewoner zo te zijn. Bent u bijvoorbeeld altijd een zeer zuinige energieverbruiker geweest? Dan kan in uw geval de huurverhoging hoger zijn dan de energiebesparing.

# Contactgegevens

## Woonstichting 'thuis:

Sociaal beheerder Jan van Hemert  
Buurtbeheerder Martien Meulenbroek  
Opzichter Mark Nagel

**(040) 24 99 999**

[j.vanhemert@mijn-thuis.nl](mailto:j.vanhemert@mijn-thuis.nl)  
[m.meulenbroek@mijn-thuis.nl](mailto:m.meulenbroek@mijn-thuis.nl)  
[m.nagel@mijn-thuis.nl](mailto:m.nagel@mijn-thuis.nl)

Ook voor spoedgevallen neemt u contact op met **'thuis** via (040) 24 99 999. Als u belt na 17.00 uur wordt u direct doorverbonden.

## Klankbordgroep

Leo Bastiaans	06 12 94 82 58
Monique van Deventer	06 25 16 89 80
Brigitte Kordalski – Vervoort	06 11 49 46 96
Martie Sanders	06 51 03 67 73

Aannemerscombinatie "Thuis in 't Ven"

Uitvoerder Jack Mennen	06-12958733 / <a href="mailto:jm@thuisinhetven.nl">jm@thuisinhetven.nl</a>
Bewonersbegeleider Nicole de Graaf	06-22566990 / <a href="mailto:nvdg@thuisinhetven.nl">nvdg@thuisinhetven.nl</a>

## Hoofdvesting

Kronehoefstraat 83  
Eindhoven

## Postadres

Postbus 787  
5611 AT Eindhoven

(040) 24 99 999