

mijn-thuis

Online versie



Verduurzamen van uw woning

76 appartementen Leemkuilen, flat blauw en geel



Inhoud

Als 'thuis vinden we het belangrijk dat u fijn woont. Een huis moet comfortabel zijn én betaalbaar blijven. Daarom knappen we uw woning op en maken we uw woning ook energiezuinig. Zo zorgen we voor een duurzame toekomst.

Uw woning is straks nog energiezuiniger

Hierdoor bespaart u waarschijnlijk op uw energiekosten. In dit bewonersboekje leggen we u alles zo goed mogelijk uit. Heeft u vragen? We organiseren een informatiemarkt op maandag 1 december 2025. Stel hier al uw vragen. Of neem contact met ons op. Onze contactgegevens staan op pagina 17 van dit boekje.

Bent u het eens met de verbeteringen aan uw woning?

Laat dat ons weten en stuur de ondertekende akkoordverklaring naar ons op. Of geef het formulier af tijdens de informatiemarkt op 1 december in oude basisschool De Zevensprong in Best. Als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op het onderhoudsplan dan gaan de werkzaamheden door bij **alle** woningen.

We hopen dat u net zo enthousiast wordt over de verbeteringen aan uw woning als wij dat zijn.

Projectteam 'thuis, Feenstra en Knaapen

Hoewel dit bewonersboekje met zorg is samengesteld, kunt u aan de inhoud ervan geen rechten ontlenen.



Knaapen



We maken uw woning comfortabel en energiezuinig.



De werkzaamheden in uw buurt starten in maart 2026 voor de blauwe flat en mei 2026 voor de gele flat.



'thuis verduurzaamt uw woning zonder extra huurverhoging.



Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven.



Door de verbeteringen bespaart u mogelijk op uw energiekosten.



Tijdens de werkzaamheden ervaart u overlast.

Stappenplan



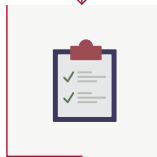
Stap 1 - Het onderhoudsplan (dit boekje)

Dit is het bewonersboekje. Hierin leest u over de werkzaamheden die we gaan uitvoeren en wat dit voor u betekent.



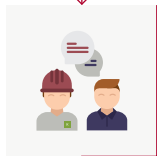
Stap 2 - Informatiemarkt

Op maandag 1 december bent u welkom op de informatiemarkt in oude basisschool de Zevensprong - Burgemeester Notermansstraat 27 in Best..



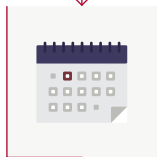
Stap 3 - Uiterlijke datum inleveren akkoordverklaring 12 december 2025

Bent u akkoord met de werkzaamheden? Onderteken de akkoordverklaring en lever het formulier in tijdens de informatiemarkt of met de bijgevoegde retourenvelop van **'thuis**.



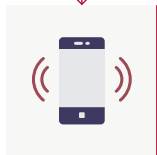
Stap 4 - Woningopname

Vanaf januari 2026 komt de uitvoerder van Knaapen bij u thuis voor een woningopname. Hij kijkt bouwkundig naar uw woning en beantwoordt uw vragen over de werkzaamheden.



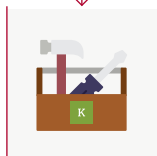
Stap 5 - EHBO-gesprek

De bewonersbegeleider van Knaapen komt bij u thuis voor een Eerste Hulp Bij Onderhoud (EHBO)-gesprek. Dit gesprek is ongeveer drie weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten. U krijgt een dagplanning en bespreekt samen de voorbereidingen.



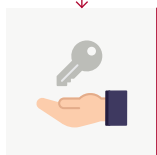
Stap 6 - Bent u tevreden?

We horen graag hoe u de werkzaamheden ervaart. Een medewerker van Blick Marktonderzoek belt u voor, tijdens en na de werkzaamheden en stelt u een paar vragen.



Stap 7 - Uitvoering

Vanaf maart 2026 starten de werkzaamheden in de blauwe flat. Vanaf mei 2026 in de gele flat.



Stap 8 - Oplevering

Na de werkzaamheden komt de uitvoerder van Knaapen langs. Hij beoordeelt samen met u of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.

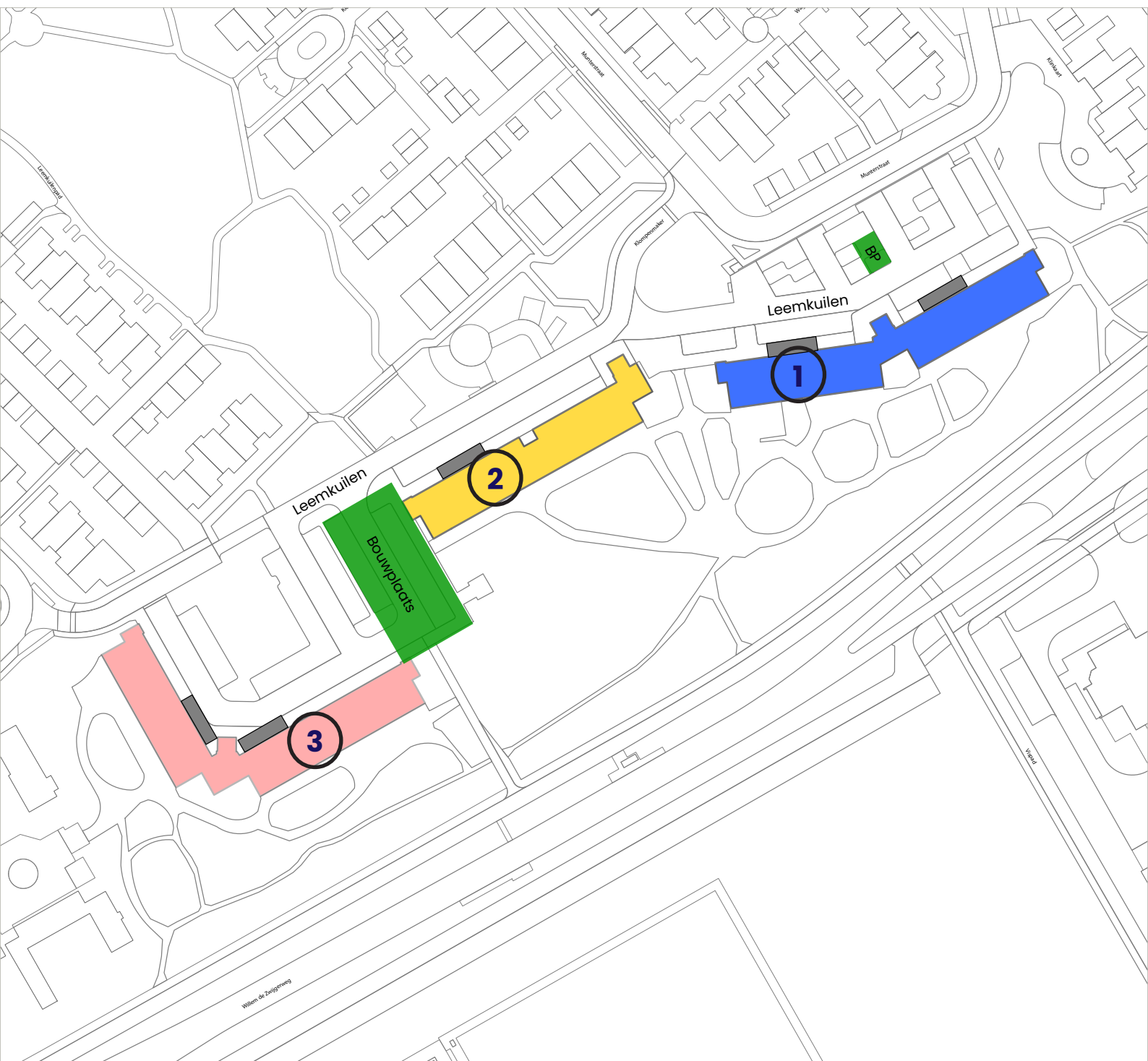


Stap 9 - Nazorg

Een paar maanden na de oplevering komen we nog een keer bij u langs. We vragen of alles werkt en hoe uw opgeknapte woning bevalt.

Plattegrond

Op de plattegrond hieronder ziet u de woongebouwen die we gaan renoveren in 2026. We verwachten dat de werkzaamheden vóór de bouwvakantie klaar zijn voor de blauwe en gele flat. Regent het veel, vriest het of waait het hard? Dan kan de planning opschuiven. U krijgt daarover bericht van ons. De rode flat starten we later in het jaar op.



Hoe we u helpen

Kom naar de informatiemarkt op maandag 1 december 2025

U bent welkom in oude basisschool de Zevensprong - Burgemeester Notermansstraat 27 in Best. Medewerkers van **'thuis**, Knaapen en Feenstra zijn er om uw vragen te beantwoorden.

Huiskamergesprek

Bewonersbegeleiders Brenda en Stef van **'thuis** zijn bij u langs geweest voor een huiskamergesprek. Het is fijn u te leren kennen voordat we starten met de werkzaamheden. Speelt er iets in uw persoonlijke situatie wat u graag met ons wil bespreken? Dan komen Brenda, Stef of bewonersbegeleider Yvonne van Knaapen graag nog eens bij u langs. Maak een afspraak via de contactgegevens op pagina 17. Of plan een afspraak tijdens de informatiemarkt op maandag 1 december 2025.

Technische woningopname

Vanaf januari 2026 komt uitvoerder Bas van Knaapen bij u langs voor de woningopname. Hij kijkt technisch naar uw woning en hoe we de werkzaamheden het beste kunnen uitvoeren. Ook legt hij uit hoe u zich goed voorbereidt. De afspraken die we samen maken ondertekenen we en u ontvangt een bevestiging.

Opruimdag

Voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, organiseren we een opruimdag. We plaatsen een afvalcontainer vlakbij de hoofdingang van uw woongebouw. Hier kunt u uw oude huisraad kwijt. U krijgt hiervoor nog een uitnodiging.

Eerste Hulp Bij Onderhoud-gesprek

Ongeveer drie weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt bewonersbegeleider Yvonne van Knaapen bij u langs voor een EHBO-gesprek (Eerste Hulp Bij Onderhoud). U krijgt de planning en een voorbereidingskaart. Yvonne maakt afspraken met u over de toegang tot uw woning tijdens het onderhoud.

Inloopspreekuur tijdens de werkzaamheden

Heeft u nog vragen? Dan bent u tijdens de werkzaamheden van harte welkom op het wekelijkse inloopspreekuur in het Leeuweriksnest beneden in de blauwe flat.

Tijdens het inloopspreekuur zijn bewonersbegeleider Yvonne van Knaapen en bewonersbegeleiders Brenda en Stef van **'thuis** aanwezig om uw vragen te beantwoorden. U krijgt later nog een uitnodiging voor het inloopspreekuur.

Aanwezig in de wijk

U kunt bij de uitvoerder van Knaapen terecht voor alle technische vragen over de werkzaamheden. Uitvoerder Bas is elke dag in de wijk aanwezig tijdens de werkzaamheden. Bewonersbegeleider Yvonne van Knaapen is ook regelmatig aanwezig tijdens de werkzaamheden.

Rustwoningen

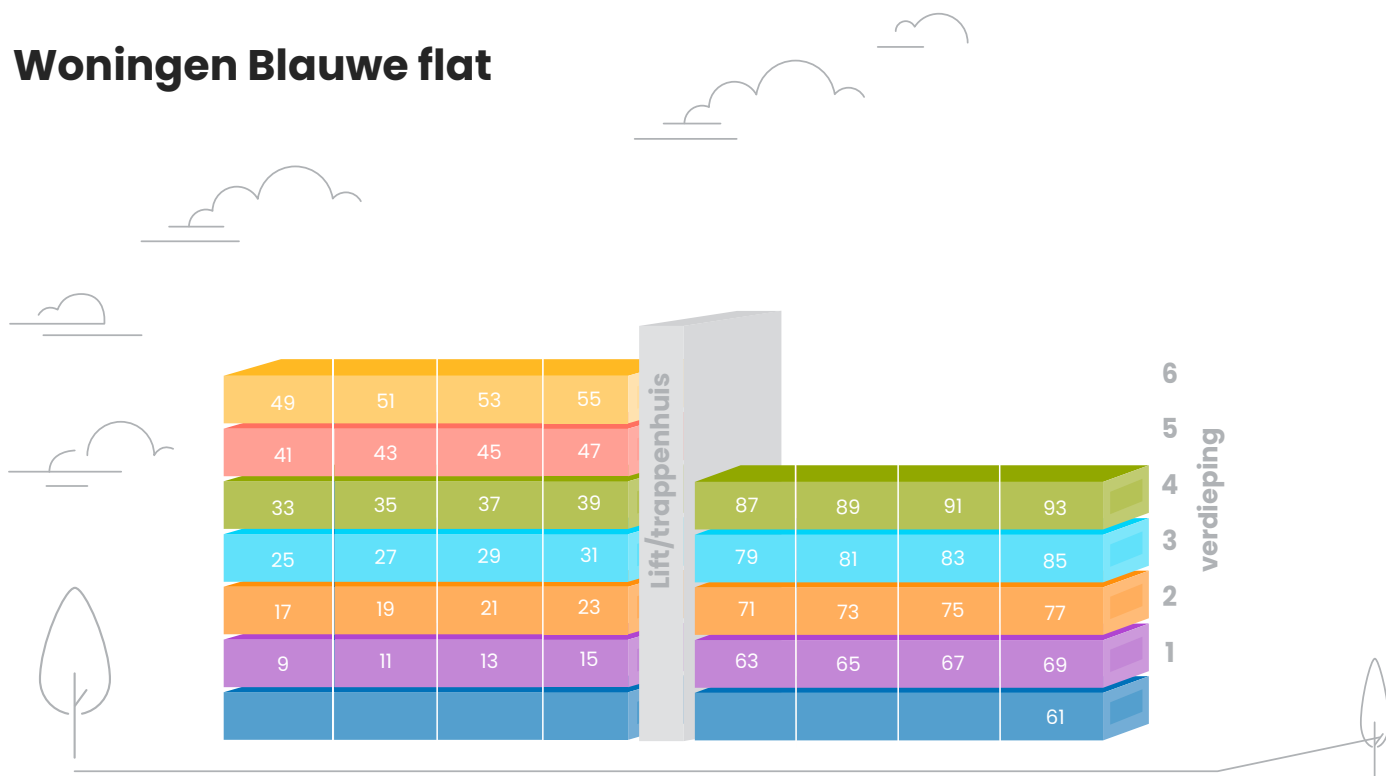
Tijdens de werkzaamheden kan het soms druk of lawaaiig zijn. Daarom richten we twee rustwoningen in. Eén in de gele en één in de blauwe flat. Hier kunt u even tot rust komen, een kopje koffie drinken of rustig een online vergadering volgen. Samen met de bewonersbegeleider bespreekt u of u gebruik kunt maken van een rustwoning.

U bent daarnaast altijd welkom in de huiskamer van Het Leeuweriksnest op Leemkuilen 61 tijdens het hele project. Daarover ontvangt u later meer informatie.

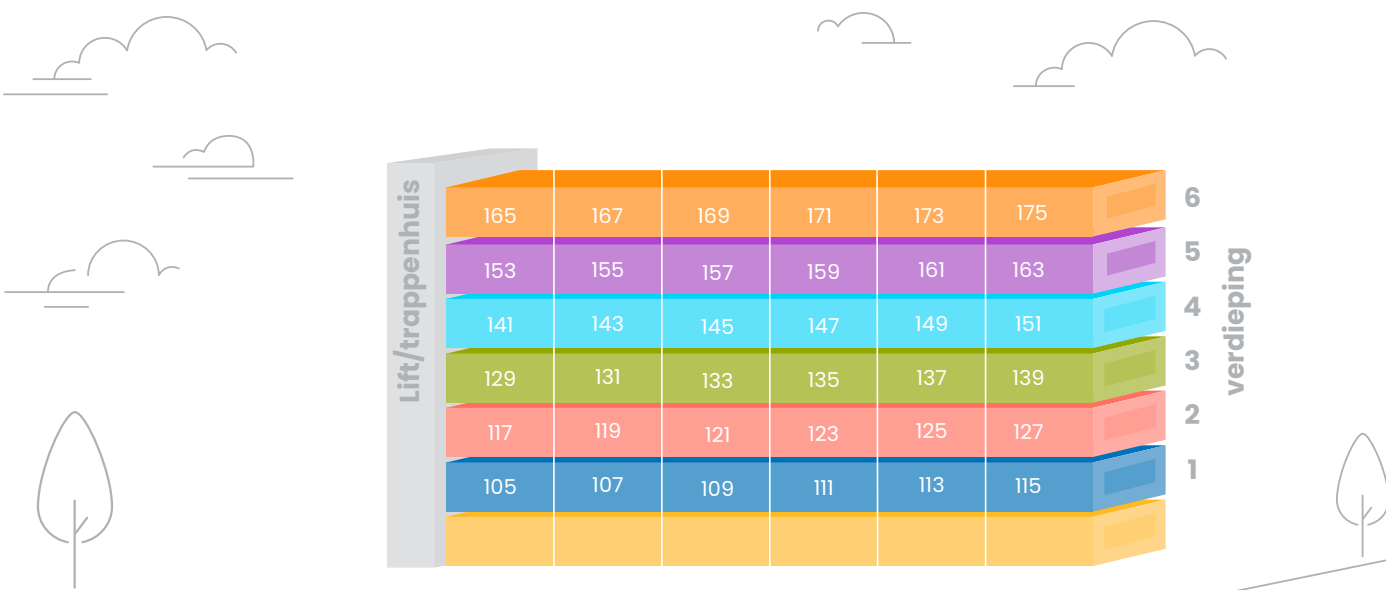
Waar gaan we werken?

We starten in maart 2026 met de werkzaamheden in de blauwe flat. We verwachten vanaf mei 2026 te starten met de werkzaamheden in de gele flat. We werken per verdieping. Op welke verdieping we beginnen hoort u later nog van ons.

Woningen Blauwe flat



Woningen Gele flat



Wat gaan we doen?

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

Vorbereiding	Flats	Buiten uw woning	In uw woning
Akkoord bewoners met de werkzaamheden	Steigers en bouwliften bouwen	Vervangen kozijnen balkonzijde	Vernieuwen ventilatie in badkamer, keuken en toilet
Wekelijks inloospreekuur	Verbeteren brandveiligheid	Schilderwerk houten kozijnen	Nieuwe radiator woonkamer balkonzijde
Asbestonderzoek	Herstellen metselwerk	Aanbrengen nieuwe hemelwaterafvoeren	Nieuwe thermostaatknoppen op alle radiatoren
Inrichten bouwplaats	Na-isoleren spouwmuur kopgevel	Vervangen en aanbrengen borstwering	Vernieuwen plafond toilet
	Schilderen garagedeuren	Na-isoleren spouwmuur balkon	Binnendeuren inkorten
	Schilderen algemene kozijnen buiten		Nieuwe mechanische ventilatie
	Reinigen hekwerk galerijzijde		Vervangen groepenkast
			Verbeteren brandveiligheid
			Controle brandmelders
			Kierdichting houten kozijnen en voordeur galerijzijde
		Dit doen we bij een aantal woningen. Lees meer op pag. 13	Vervangen geiser of boiler door HR-ketel

Vorbereiding

Voordat we echt gaan beginnen moeten we nog een paar dingen doen.

Akkoord met de werkzaamheden

Bij dit boekje vindt u een akkoordverklaring. Bent u het eens met het plan? Als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op het renovatieplan, gaan de werkzaamheden door bij **alle** woningen in flat blauw en geel. Ook als u het niet eens bent met de werkzaamheden.

We onderzoeken of er asbest in uw woning zit

We onderzoeken in alle woningen of er asbest aanwezig is op plekken waar we werken. We komen op afspraak bij u thuis. Als er asbest in uw woning zit op een plek waar we werkzaamheden uitvoeren, dan verwijdert een gespecialiseerd bedrijf het asbest. Dit doen zij op een veilige manier. Daarover ontvangt u later nog bericht van ons.

We richten twee bouwplaatsen in

We richten een grote bouwplaats in, met een keet voor de uitvoerder en opslag van materialen. Deze grote bouwplaats komt tussen de rode en de gele flat in te staan. En een kleine bouwplaats bij de blauwe flat. Zo staan we dichtbij de flats waar we werken. De locatie van de bouwplaats staat in het groen aangegeven op de plattegrond op pagina 4.

Rondom de bouwplaats plaatsen we voor de veiligheid bouwhekken. Let op uw veiligheid en eventueel van uw kinderen. Er kunnen materialen zoals hout en spijkers rondom de bouwplaats liggen. We proberen dit te beperken.



Algemene werkzaamheden flats

We starten met een aantal werkzaamheden aan de buitenkant van de flat.

We plaatsen steigers en bouwliften

Bij de grijze vlakken op de plattegrond (pagina 4) plaatsen we de vaste steigers en bouwliften voor werklieden. We sluiten de steigers en bouwliften af voor bewoners vanwege de veiligheid. Let op dat uw kinderen niet in de steigers klimmen.

De liften in de flats blijven voor de bewoners bereikbaar en bruikbaar.



We verbeteren de brandveiligheid

'Thuis vindt het belangrijk dat u veilig kunt wonen. Daarom controleren we de brandveiligheid en verbeteren we deze als er aanpassingen nodig zijn.



Gevelwerk

Metselwerk herstellen

De gevels die het meest in weer en wind staan hebben wat extra aandacht nodig. Waar nodig herstellen we het metselwerk.

Spouwmuur na-isoleren

We isoleren de spouwmuur van de kopgevel extra. Zo blijven de flats warmer in de winter.

Schilderwerk

Garagedeuren

We verwijderen alle verflagen van de garagedeuren. Daarna brengen we een nieuwe verflaag aan op de stalen ondergrond van de garagedeuren.

Houten kozijnen binnen en buiten in de gemeenschappelijke ruimtes

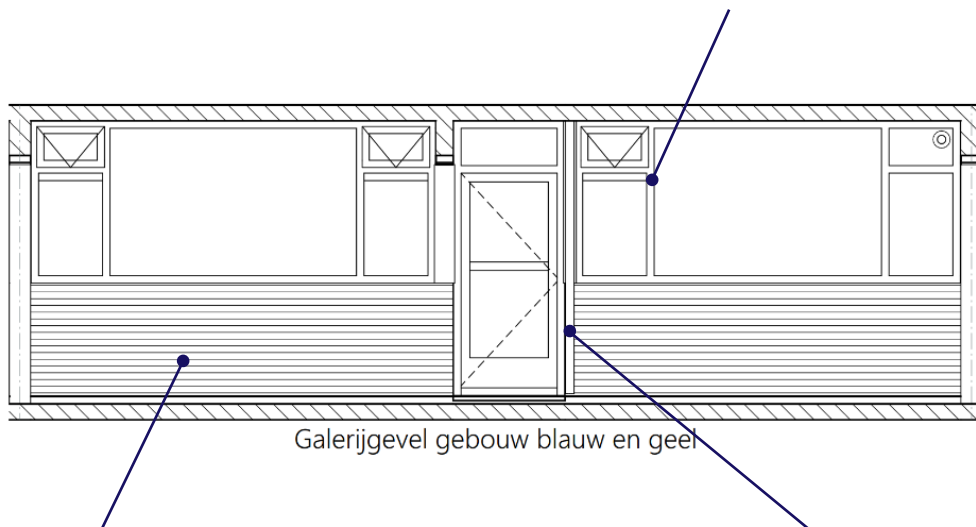
We herstellen schade aan houten kozijnen. Daarna schilderen we alle kozijnen van de bergingsramen en toegangsdeuren en kozijnen van de trappenhuizen.

Galerijzijde woning

We moeten soms even in uw woning zijn voor de werkzaamheden buiten uw woning. We informeren u vooraf op welke momenten we in uw woning moeten zijn.

Schilderwerk van uw houten kozijnen

Alle houten kozijnen van uw woning worden aan de buitenzijde opnieuw geschilderd. Waar nodig herstellen we de kozijnen. Zo is alles na de werkzaamheden weer netjes.



Gevelwerk: vervangen borstwering

Een borstwering is het paneel of stuk muur dat tussen het kozijn van een raam en de vloer zit. We isoleren de borstwering door er een nieuw geïsoleerde borstwering voor te plaatsen. Woont u direct naast de entreehal, dan moeten we eerst de oude borstwering weghalen.

Vervangen hemelwaterafvoer

Aan uw galerijzijde loopt een afvoer langs de gevel voor de afvoer van regenwater. Deze wordt vervangen voor een nieuwe.

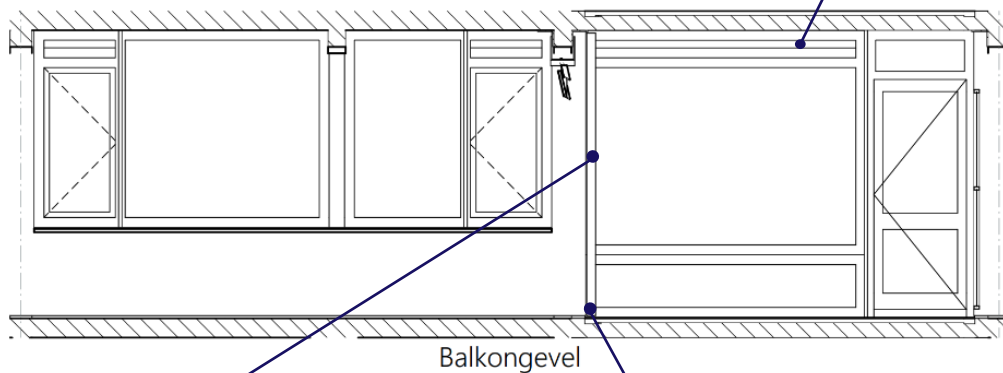
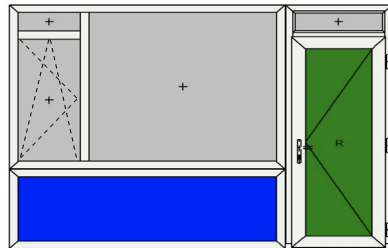


Balkonzijde woning

Vervangen kunststofkozijnen

Aan de balkonzijde van uw woning zijn de kozijnen aan vervanging toe. Tijdens de werkzaamheden vervangen we ze voor nieuwe kunststofkozijnen. **Let op:** de kozijnen worden door de woning naar de achterzijde gebracht en geplaatst. Het raam in de woonkamer krijgt een draai-kiep raam. Heeft u gevelbekleding zoals een rolluik hangen? Verwijder deze dan voor de start van de werkzaamheden.

Het nieuwe draai-kiep raam in de woonkamer



Gevelwerk: isoleren spouwmuur

We isoleren de muren en zijgevels van het balkon extra. Daardoor blijft het in de zomer makkelijker koel in huis en in de winter beter warm.

Vervangen hemelwaterafvoer

Aan uw balkonzijde loopt een afvoer langs de gevel voor de afvoer van regenwater. Deze wordt vervangen voor een nieuwe.

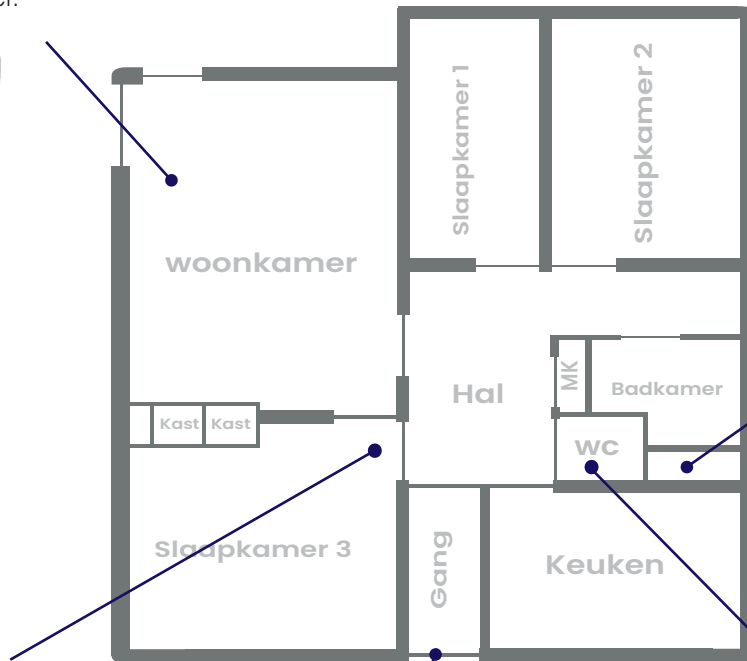


In uw woning

Als we buiten klaar zijn gaan we binnen aan de slag. Hieronder ziet u wat we gaan doen. U ontvangt vooraf een uitgebreide planning.

Mechanische ventilatiesysteem

Het mechanische ventilatiesysteem zorgt voor een goede luchtkwaliteit in uw woning. De sensoren die de luchtkwaliteit meten plaatsen we in de woonkamer en hoofdslaapkamer.



Dichtzetten bestaande ventilatiekanaal

We sluiten de bestaande ventilatieopeningen in de keuken en badkamer af. Daarna boren we een gat vanaf het toilet naar de badkamer en keuken. Het wordt aangesloten op het nieuwe mechanische ventilatiesysteem in het toilet. Eventuele schade van de werkzaamheden wordt hersteld.



We korten uw binnendeuren in

Dit is nodig voor een goede werking van het mechanische ventilatiesysteem. We korten alle binnendeuren in met 2 cm.

Kierdichting houten kozijnen galerijzijde

We dichten de kieren rondom het raamkozijn en deurkozijn. De tochtstrips bij ramen die open kunnen controleren we en vervangen we indien nodig. Zo heeft u minder last van tochtklachten.

We vernieuwen het plafond van uw toilet

U heeft een verlaagd plafond in uw toilet. We verwijderen het plafond uit uw toilet, omdat we de nieuwe mechanische ventilatie boven het plafond moeten plaatsen. Na de plaatsing van het nieuwe systeem plaatsen we een nieuw gipsplafond. We werken het plafond af door deze te schilderen.

Nieuwe radiator woonkamer

Deze plaatsen we aan de achterzijde van uw woning, aan de balkonzijde.

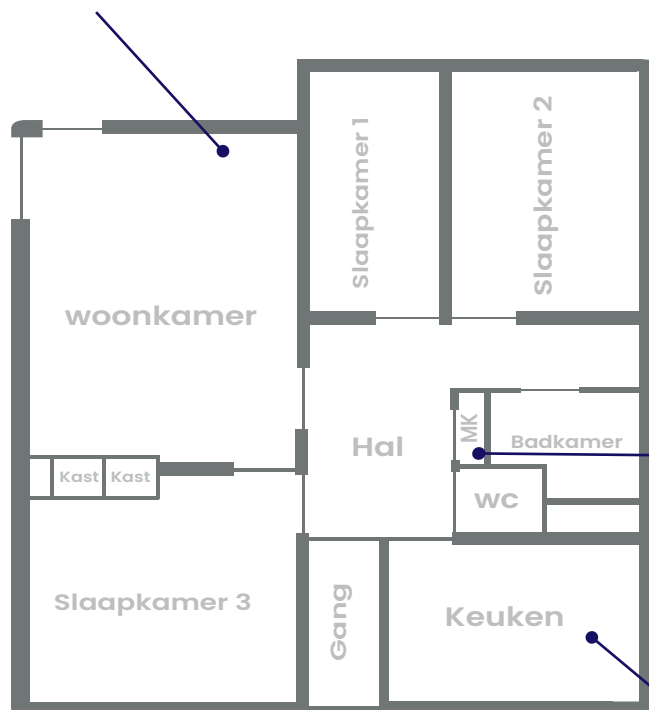
Nieuwe thermostaatknoppen

Bij de andere radiatoren in de woning plaatsen we nieuwe thermostaatknoppen. Dit is een knop op de radiator waarmee u zelf de temperatuur in elke kamer kunt regelen.



Verbeteren brandveiligheid

We behandelen de leidingen van de verwarming met een brandwerende coating. We schilderen deze we onderaan en bovenaan uw leiding. We schilderen onderaan en bovenaan 5-10 cm van de leiding.



Vervangen meterkast

We vervangen uw meterkast. De nieuwe meterkast is beter voorbereid op de toekomst. U kan bijvoorbeeld kiezen voor elektisch koken.

Controleren brandmelders

We controleren of u brandmelders heeft en of deze goed werken. Is dat niet zo? Dan plaatsen we deze voor u in uw woning.



We vervangen uw geiser (of boiler)

Op dit moment heeft u een geiser of boiler in huis voor de warm tapwatervoorziening in de keuken. De geiser is aan vervanging toe en vervangen door een nieuwe HR-ketel. Heeft u een boiler? Dan mag u kiezen of u deze wilt vervangen voor een nieuwe HR-ketel.



Wat betekent dit voor de kosten?

U betaalt géén huurverhoging voor de verbeteringen

Uw woning is straks een stuk energiezuiniger door de isolatie en de nieuwe ramen. Dit krijgt u van ons omdat wij willen dat u betaalbaar en comfortabel kan blijven wonen. U betaalt dus geen huurverhoging voor deze verbeteringen!

Let op: Dit staat los van de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

U verbruikt minder energie

Doordat we uw woning goed isoleren is er minder energie nodig om de woning te verwarmen. In de meeste gevallen wordt uw energierekening daardoor lager.

U ontvangt een ongemakkenvergoeding

Uw woning wordt energiezuiniger en een stuk comfortabeler. We begrijpen ook dat de werkzaamheden niet altijd leuk zijn. Daarom krijgt u van ons een ongemakkenvergoeding van € 225,-. U krijgt dit nadat uw woning volledig is opgeleverd. Heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen we de vergoeding met uw huurachterstand.

Raambekleding

Als uw gordijnen na het vervangen van de kozijnen niet meer passen ontvangt u een tegemoetkoming van €100,- per vervangen kozijn. Dit stemt u af met Stef of Brenda.

Schade

Het kan het voorkomen dat er een keer iets gebeurt en er schade ontstaat. Neem in dat geval **binnen 24 uur** contact op met uitvoerder Bas van Knaapen. Hij komt binnen twee werkdagen bij u kijken en vult samen met u een schadeformulier in. Als u te lang wacht met het melden van schades, is de oorzaak lastiger te achterhalen. Als het kan, herstellen we de schade direct.

Meld schade
binnen 24 uur bij
de uitvoerder.



We plaatsen steigers rondom de flats. Klim niet op de steigers. Leg dit ook goed uit aan eventuele (klein)kinderen.

Sorry voor de overlast

Het opknappen van uw woning betekent ook ongemak, stof, herrie en rommel. Er is meer verkeer in de straat en er komen werklieden in uw woning. Houdt rekening met het volgende:

- we moeten in uw woning kunnen.
- we plaatsen steigers gedeeltelijk voor de flat.
- maak ruimte vrij bij de gevels voor de steigers rondom de flats.
- we sluiten regelmatig de weg af, waardoor er minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- maak ruimte vrij in uw woning, op uw balkon en op de galerij. Tijdens het EHBO-gesprek vertellen we welke plekken precies vrij moeten zijn. Denk bijvoorbeeld aan de ruimte bij het raam aan de balkonzijde.
- haal Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) zoals airco's, rolluiken en luifels tijdelijk weg. Blijven de ZAV's hangen? Dan is dat voor eigen risico.
- haal raambekleding tijdelijk weg. De uitvoerder bespreekt met u of dit nodig is.
- van sommige werkzaamheden ervaart u veel geluidsoverlast, bijvoorbeeld van het voegen herstellen.

Onze werklieden werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 uur tot 16:00 uur en laten aan het einde van de dag de werkplek veegschon achter. We doen ons best om overlast te beperken.

Belangrijke informatie

We komen bij u langs om alles goed met u door te spreken. Heeft u na het lezen van dit boekje vragen? Schrijf ze alvast op de volgende pagina. Wilt u dat een familielid of vriend bij afspraken of de informatiemarkt is, dan is dat geen probleem. Twee horen meer dan één!

Akkoordverklaring inleveren uiterlijk

12 december 2025

Bent u het eens of oneens met de verbeteringen aan uw woning? Onderteken dan de akkoordverklaring en lever deze in tijdens de informatiemarkt op maandag 1 december. Of stuur het formulier met de bijgeleverde antwoordenvolp retour uiterlijk vrijdag 12 december 2025.

Waarom vragen we om uw akkoord?

Als u akkoord geeft dan geeft dat vertrouwen dat het plan breed gedragen wordt in uw flat.

Wanneer ten minste 70% instemt met het onderhoudsplan, worden de werkzaamheden uitgevoerd bij **alle** woningen.

We informeren u met brieven

Bij het voorbereiden en het uitvoeren van het onderhoudsplan, komt veel kijken. Daarom krijgt u belangrijke informatie van ons per brief. Dat kunnen brieven zijn om inspecties aan te kondigen, planningen door te geven of om u uit te nodigen voor een opruimdag.

Bewonersbegeleiding

Voor al uw vragen over het onderhoud kunt u terecht bij Yvonne, bewonersbegeleider bij Knaapen. Met technische vragen kunt u terecht bij Bas, uitvoerder bij Knaapen. En voor algemene vragen over uw huur of woning, kunt u terecht bij bewonersbegeleiders Brenda en Stef van **'thuis**.



Yvonne

Bewonersbegeleider Knaapen

T. 0499 49 19 69

E. yvonne@knaapen.nl

(maandag, dinsdagochtend, woensdag, vrijdag)



Bas

Uitvoerder Knaapen

T. 0499 46 06 05

E. uitvoerderbas@knaapen.nl

(maandag tot en met vrijdag)



Brenda

Bewonersbegeleider **'thuis**

T. 040 249 99 841

E. b.deman@mijn-thuis.nl

(maandag t/m donderdag, vrijdagochtend)



Stef

Bewonersbegeleider **'thuis**

T. 040 249 99 843

E. s.wmverhoeven@mijn-thuis.nl

(maandag t/m woensdag, donderdagochtend en vrijdag)



EHBO
Eerste Hulp Bij Onderhoud

Bezoekadres

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl