

thuis

Online versie



Onderhoudsplan voor verduurzamen en aardgasvrij maken van uw woning

66 appartementen Leemkuilen
Flat rood



Inhoud

'thuis vindt 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 energiezuiniger. Zo zorgen we voor een duurzame toekomst.

Uw woning is straks energiezuinig en aardgasvrij.

Hierdoor bespaart u waarschijnlijk op uw energiekosten. In dit bewonersboekje leggen we u alles zo goed mogelijk uit. Heeft u vragen? Kom dan naar de informatiemarkt op maandag 2 maart 2026 in de oude basisschool de Zevensprong. Stel hier al uw vragen. Of neem contact met ons op. Onze contactgegevens staan op pagina 17 van dit boekje.

Wilt u dat wij uw woning verbeteren?

Laat dat ons weten en stuur de ondertekende akkoordverklaring naar ons op. Of geef het formulier af tijdens de informatiemarkt op 2 maart. 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, energiezuiniger en aardgasvrij.



'thuis verduurzaamt uw woning zonder extra huurverhoging.



Door de verbeteringen bespaart u mogelijk op uw energiekosten.



De werkzaamheden in uw buurt starten vanaf september voor de rode flat.



Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven.



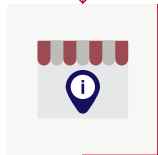
U gaat elektrisch koken. U krijgt van ons een gratis inductiekookplaat en pannenset als u nog op gas kookt.

Stappenplan



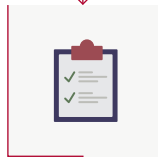
Stap 1 - Het onderhoudsplan (dit boekje)

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



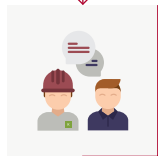
Stap 2 - Informatiemarkt

Op maandag 2 maart bent u welkom op de informatiemarkt in oude basisschool de Zevensprong - Burgemeester Notermansstraat 27 in Best..



Stap 3 - Uiterlijke datum inleveren akkoordverklaring 27 maart 2026

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



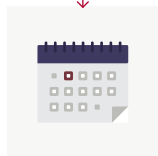
Stap 4 - Woningopname

Vanaf maart 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 - Strangenbijeenkomsten

Een strangenbijeenkomst is een korte bijeenkomst voor bewoners die dezelfde verwarmings- en gasbuizen delen. Wij leggen uit waarom iedereen tegelijk thuis moet zijn, wat er gaat gebeuren en wanneer.



Stap 6 - 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 planning en bespreekt samen de voorbereidingen.



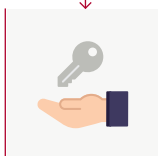
Stap 7 - Bent u tevreden?

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 8 - Uitvoering

Vanaf september 2026 starten de werkzaamheden in de rode flat.



Stap 9 - Oplevering

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

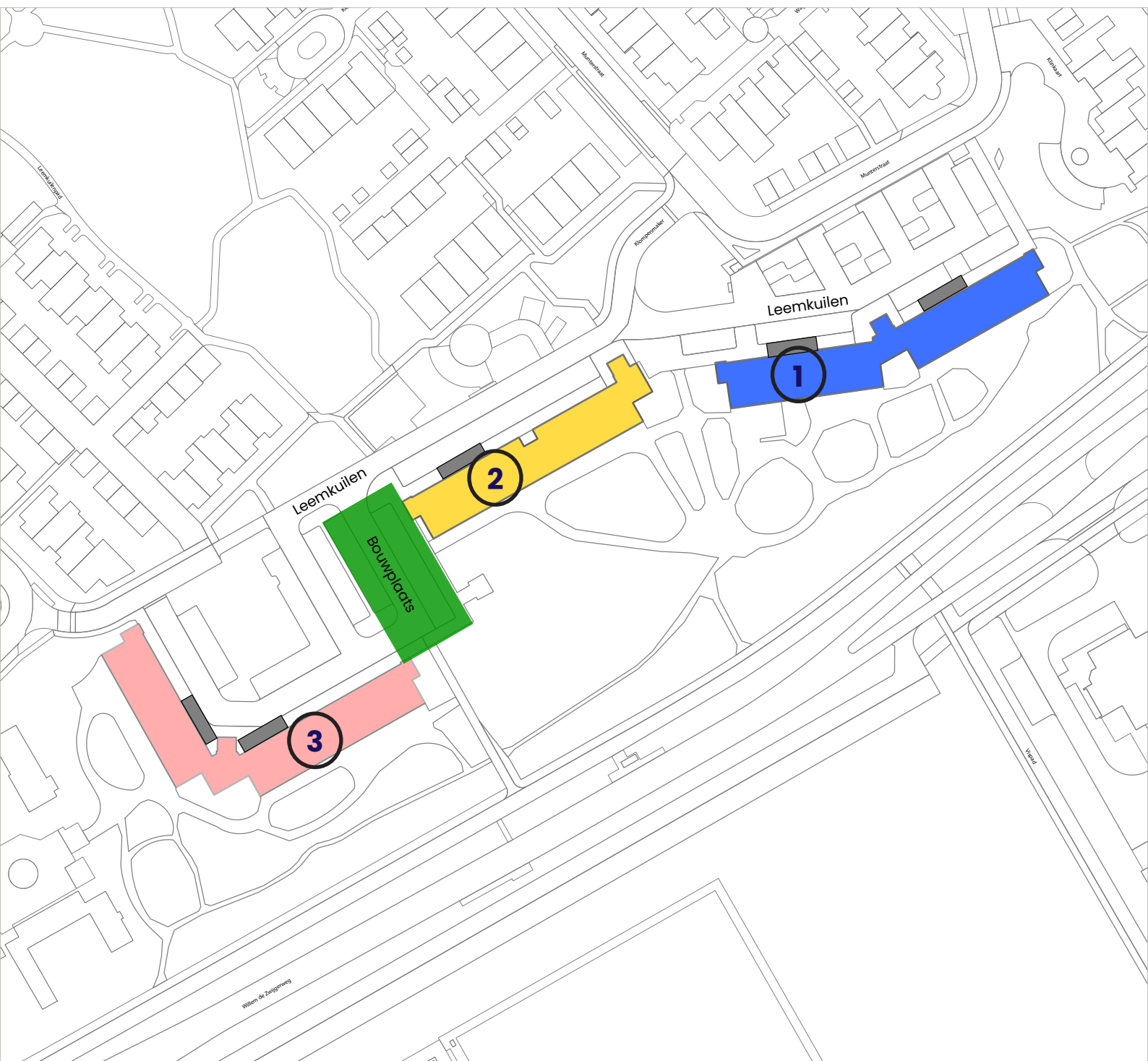


Stap 10 - Nazorg

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 opknappen in 2026. De blauwe en gele flat zijn voor de zomervakantie klaar. De rode flat starten we op na de zomervakantie, in september. Regent het veel, vriest het of waait het hard? Dan kan de planning opschuiven. U krijgt daarover bericht van ons.



Hoe we u helpen

Kom naar de informatiemarkt op maandag 2 maart 2026

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

Technische woningopname

Vanaf maart 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.

Strangenbijeenkomst

Een strangenbijeenkomst is een korte bijeenkomst voor bewoners die dezelfde verwarmings- en gasbuizen delen. Deze woningen zijn met elkaar verbonden en vormen samen een strang.

Tijdens de werkzaamheden moeten alle bewoners uit dezelfde strang tegelijk thuis zijn. Op de bijeenkomst leggen wij uit wat dit betekent en wanneer hoe het werk plaatsvindt. U kunt vragen stellen en uw boven- en onderburen ontmoeten. U ontvangt nog een uitnodiging van ons.

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 spullen kwijt. U krijgt hiervoor nog een uitnodiging. De andere flats krijgen hun eigen opruimdag.

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

U bent 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

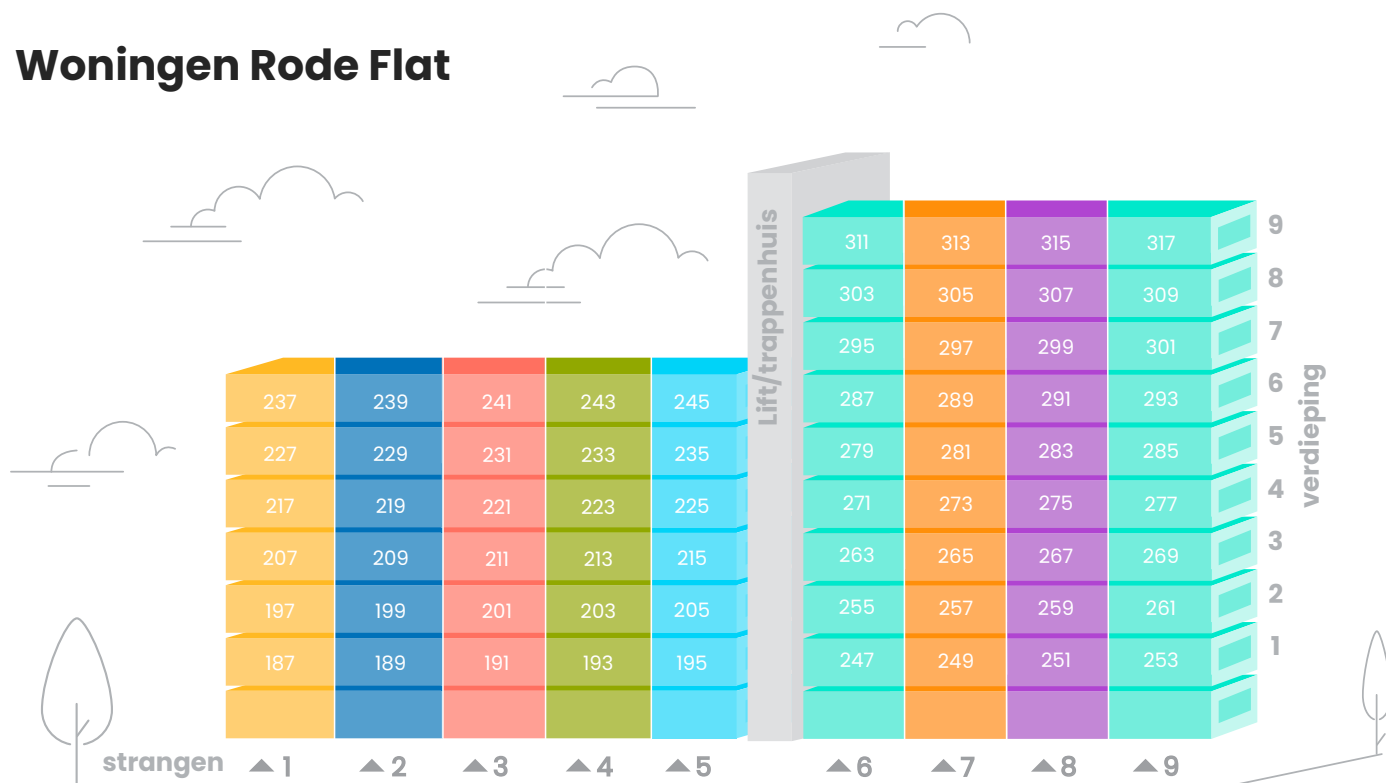
Tijdens de werkzaamheden kan het soms druk of lawaaiig zijn. Daarom richten we twee rustwoningen in. Eén in de gele en één in de blauwe flat. Hier kunt u even tot rust komen, een kopje koffie drinken of rustig een online vergadering volgen. Samen met de bewonersbegeleider bespreekt u of u gebruik kunt 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 na de zomervakantie van 2026 met de werkzaamheden in de rode flat. We werken per strang. Een strang is een rij van boven naar beneden. Met welke strang we beginnen hoort u later nog van ons.

Woningen Rode Flat



Waarom werken we in een strang?

De verwarmingsleidingen lopen van boven naar beneden door alle woningen heen. Daarom moeten we alle woningen boven en onder elkaar tegelijk aanpakken. Alleen dan kunnen we de woningen zo snel mogelijk weer aansluiten op de verwarming.

Als één woning niet kan meedoen, betekent dat vaak uitstel voor iedereen erboven en eronder. Daarom willen we dit samen met uw burens plannen en nodigen we u allemaal uit voor een strangenbijeenkomst met uw boven- en onderburen.

Wat gaan we doen?

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

Vorbereiding	Algemene werkzaamheden aan het gebouw	De buitenkant van uw woning	De binnenkant van uw woning
Akkoord bewoners met de werkzaamheden	Steigers en bouwliften bouwen	Nieuwe kozijnen balkonzijde	Vernieuwen ventilatie in badkamer, keuken en toilet
Informatieavond en strangenbijeenkomst	Verbeteren brandveiligheid	Nieuw glas galerijzijde + klepraam keuken	Vervangen alle radiatoren en thermostaatknoppen
Woningopnames door uitvoerder Bas	Repareren metselwerk	Schilderen houten kozijnen galerijzijde	Vervangen verwarmingsbuizen
Wekelijks inloopsprekuren	Na-isoleren spouwmuur kopgevel	Aanbrengen nieuwe regenpijpen	Aanbrengen koof in de hal
Asbestonderzoek	Schilderen garage-deuren en algemene kozijnen buiten	Nieuwe borstwering	Verbeteren brandveiligheid
	Schoonmaken hekwerk galerijzijde	Na-isoleren zijmuren balkonzijde + zijgevels woningen	Kierdichting houten kozijnen galerijzijde
	Vleermuiskasten in (kop)gevel	Nieuwe voordeur	Binnendeuren inkorten
			Nieuwe mechanische ventilatie/warmtepomp
			Boorgaten voor de ventilatie
			Vervangen groepenkast
			Plaatsen nieuwe recirculatiekap en kookplaat

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 onderhoudsplan, gaan de werkzaamheden door bij **alle** woningen in de rode flat. Ook als u het zelf niet eens bent met de werkzaamheden.

We onderzoeken of er asbest in uw woning zit 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 een bouwplaats 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. De locatie van de bouwplaats staat in het groen aangegeven op de plattegrond op pagina 4.



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 repareren we het metselwerk.

Spouwmuur na-isoleren

We isoleren de spouwmuur van de kopgevel extra. Zo blijft de flat 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.

De buitenkant van uw woning: galerijzijde

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.

Vervangen glas

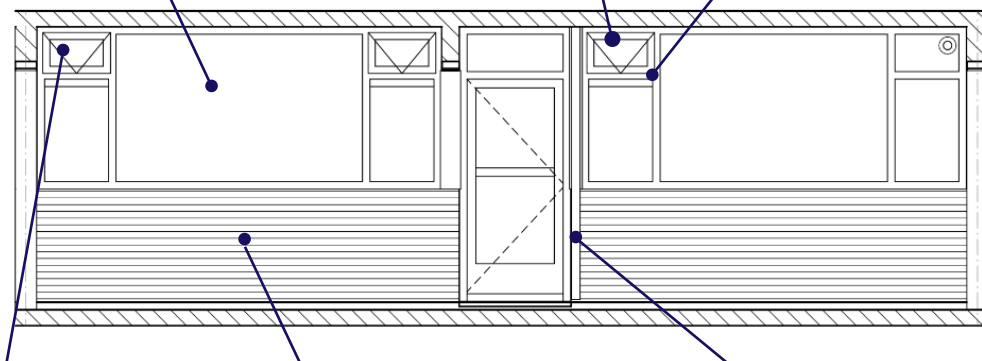
We plaatsen HR++glas in de ramen aan de galerijzijde.

Vervangen bovenraampje keuken

Het vaste kleine bovenraampje in de keuken wordt een klepraam. Het ventilatierooster komt in het raam onder het klepraampje.

Schilderen houten kozijnen

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



Vervangen klepraampjes

De oude klepraampjes in de woonkamer worden vervangen voor nieuwe. Alleen het linkraam krijgt een nieuwe zelfregulerend ventilatierooster.

Nieuwe voordeur

We verangen uw voordeur voor een nieuwe.

Nieuwe regenpijp

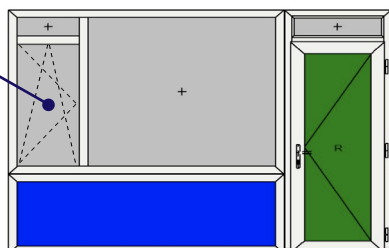
Aan uw galerijzijde loopt een afvoer langs de gevel voor de afvoer van regenwater. Deze wordt vervangen door een nieuwe.

Gevelwerk: nieuwe 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 nieuwe geïsoleerde borstwering voor te plaatsen. Woont u direct naast de entreehal, dan moeten we eerst de oude borstwering weghalen.

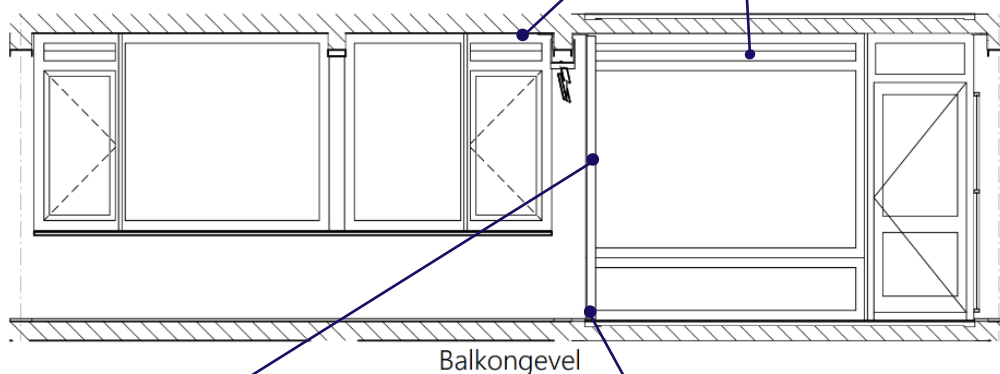
De buitenkant van uw woning: balkonzijde

Het nieuwe draai-kiep raam in de woonkamer



Nieuwe kunststofkozijnen

We plaatsen nieuwe kunststof kozijnen aan de balkonzijde van uw woning. 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. **Let op:** de kozijnen worden door de woning naar de achterzijde gebracht en geplaatst.



Isoleren spouwmuur

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

Nieuwe regenpijp

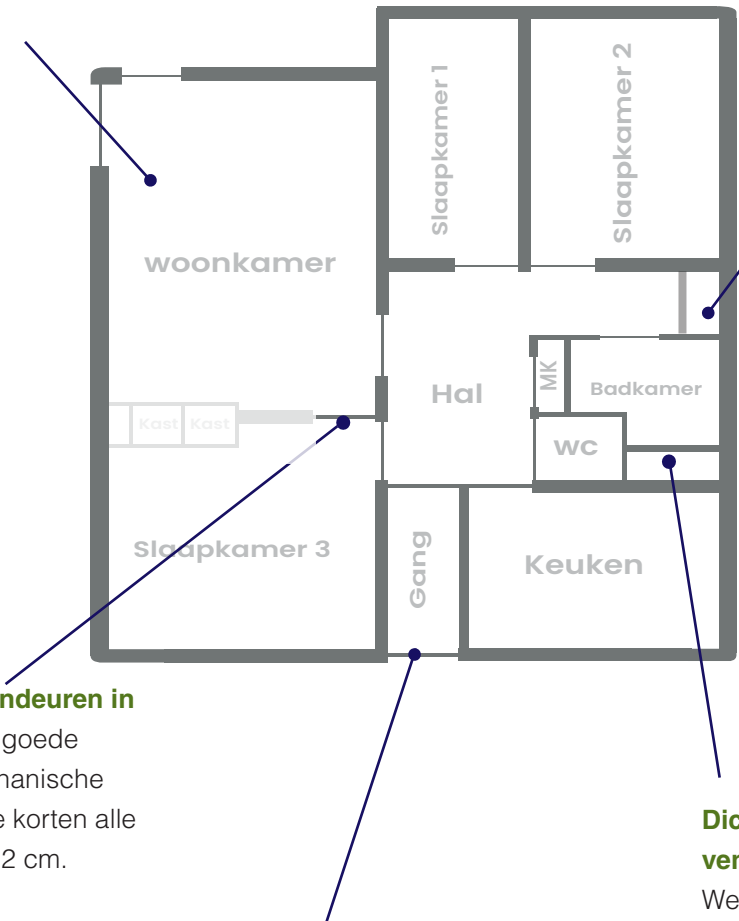
Aan uw balkonzijde loopt een afvoer langs de gevel voor de afvoer van regenwater. Deze wordt vervangen voor een nieuwe.

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.

Mechanisch 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.



We plaatsen een koef in de hal

Na de plaatsing van het nieuwe ventilatiesysteem plaatsen we een koef door de hal. We werken de koef af door deze te schilderen.



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. U krijgt ook een nieuwe voordeur .

Dichtzetten bestaande ventilatiekanaal

We sluiten de bestaande ventilatieopeningen in de keuken, de badkamer en het toilet af. Daarna maken we een gat vanaf het toilet naar de badkamer en keuken. Eventuele schade van de werkzaamheden wordt zo goed mogelijk hersteld.

Nieuwe radiatoren in hele woning

In de hele woning plaatsen we nieuwe radiatoren. De radiatoren zijn voorzien van thermostaatknoppen.

Dit is een knop op de radiator waarmee u zelf de temperatuur in elke kamer kunt regelen.



Verwijderen verwarmingsbuizen

Uw woning wordt aardgasvrij. We verwijderen de CV-leidingen. U krijgt nieuwe leidingen. Deze komen op een nieuwe plek.

Verbeteren brandveiligheid

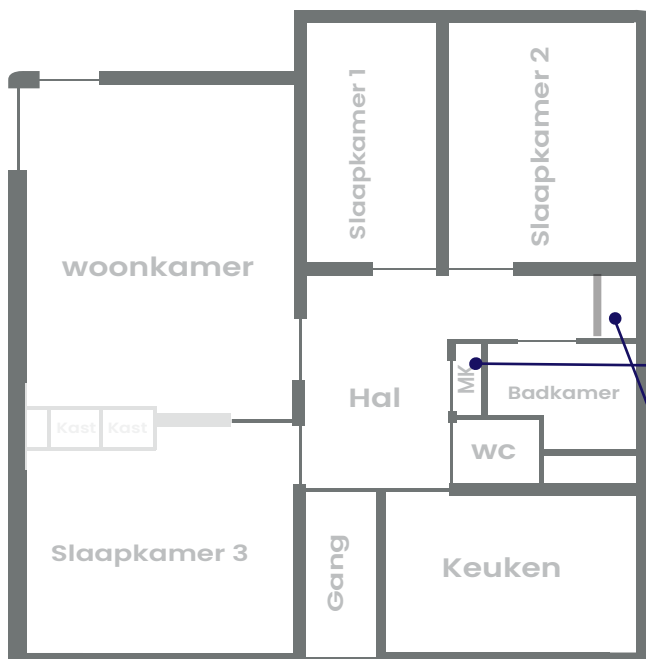
We behandelen de leiding van de schacht met brandwerende coating. Ook vervangen we de brandmelders als dat nodig is.

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.

Nieuwe kookplaat

Als u nu nog op gas kookt krijgt u een nieuwe inductiekookplaat. Heeft u nog geen recirculatiekap? Dan krijgt u deze ook.



Vervangen meterkast

We vervangen de groepen in uw meterkast. De nieuwe meterkast is beter voorbereid op de toekomst.

Uw gezamenlijke CV-ketel vervalt

Omdat uw woning aardgasvrij wordt krijgt u een warmtepomp in de kast van de hal. Nu is de verwarming voor alle woningen samen. De nieuwe warmtepomp is alleen voor uw woning.

De installatie blaast lucht naar buiten. We plaatsen een buis van de installatie, door de slaapkamer naar de gevel. We werken de buis af met een koef.





Wat betekent dit voor de kosten?

De verbeteringen aan uw woning zijn gratis

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 ontvangt een ongemakkenvergoeding

We begrijpen dat de werkzaamheden niet altijd leuk zijn. Daarom krijgt u van ons een ongemakkenvergoeding.

U krijgt dit nadat uw woning helemaal klaar is. Heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen we de vergoeding met uw huurachterstand.

Vergoedingen

De volgende vergoedingen zijn vastgesteld:

- Ongemakkenvergoeding € 225,-
- Vergoeding als uw (rol)gordijnen na vervangen van de kozijnen niet meer past. U ontvangt in overleg met **'thuis** € 100,- per kozijn.
- Als u nu op gas kookt: een tegemoetkoming van € 350,- voor een nieuwe kookplaat. Of u kiest voor een kant en klare opbouw kookplaat van **'thuis**.
- Als u nu op gas kookt: gratis pannenset (4 pannen) geschikt voor inductie:
 - Koekenpan ø 24 cm
 - Kookpan ø 20 cm
 - Kookpan ø 18 cm
 - Kookpan ø 16 cm

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.

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 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

27 maart 2026

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 2 maart. Of stuur het formulier met de bijgeleverde antwoordenvolop retour uiterlijk vrijdag 27 maart 2026.

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 21 59 65

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)



Stef

Bewonersbegeleider **'thuis**

T. 040 249 99 843

E. s.wmverhoeven@mijn-thuis.nl

(maandag t/m woensdag, donderdagochtend en vrijdag)



Bezoekadres

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl