

Verbetervoorstel

Verduurzaming

38 woningen, Esch



Leunisdijk	27, 29, 31, 35, 37
Romeinseberg	4, 6, 8, 10, 12
Kollenberg	15
Lochtenberg	6, 8, 10, 14, 16, 19
Hulsberg	3, 27, 28, 21
Beemd	3, 4, 6
Postelstraat	30, 38, 40, 48, 52, 58, 60, 62, 64, 68
Vinkenheuvel	6, 7, 9, 10

Voorwoord

Beste bewoner(s),

Met dit boekje informeren wij u over onze plannen voor het duurzamer en comfortabeler maken van uw woning. Een plan dat mede tot stand is gekomen met informatie van en in overleg met bewoners. Ook de resultaten van het woonwensenonderzoek en de technische onderzoeken hebben we hierin meegenomen.

In dit boekje vertellen we u alles over de werkzaamheden, de planning en bij wie u terecht kunt met vragen. Zo weet u als bewoner wat u kunt verwachten. Heeft u na het lezen van dit boekje nog vragen? Geen probleem! U kunt deze achterin het boekje opschrijven. Tijdens een persoonlijk gesprek beantwoorden we al uw vragen en lichten we het voorstel verder toe.

Wij vinden het belangrijk dat alles goed is uitgelegd en besproken. Bent u het eens met de werkzaamheden, is het fijn als u de akkoordverklaring tekent. U geeft daarmee aan dat u akkoord gaat met ons plan. We voeren de werkzaamheden pas uit als minimaal 70% van alle bewoners het eens is met onze plannen. Maar we hopen natuurlijk dat u allemaal achter dit voorstel staat!

Met vriendelijke groet,

Projectteam Woonveste en
Caspar de Haan onderhoud & renovatie

▶ We maken uw woning comfortabel en energiezuinig.

▶ Uw huur wordt niet hoger door de verduurzaming.

▶ De verbeteringen in uw woning duren ongeveer 10 werkdagen (niet aaneengesloten).

▶ De werkzaamheden starten vanaf september 2025 in uw wijk t/m februari 2026.

▶ U kunt gewoon in uw woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden.

▶ Tijdens de werkzaamheden ontstaat overlast. We houden zoveel mogelijk rekening met uw situatie en wensen en doen er alles aan om de overlast te beperken.

Stappenplan

In dit boekje nemen wij u stap voor stap mee. Hieronder ziet u de route die we samen met u willen bewandelen.



Stap 1 - Technische onderzoeken en woonwensen

U heeft ons waarschijnlijk al in de wijk gezien voor diverse onderzoeken als voorbereiding op dit plan. Ook heeft u een woonwensenlijst ontvangen en is Woonveste bij iedereen op huisbezoek geweest.



Stap 2 - Het verbetervoorstel (dit boekje)

U krijgt van ons dit boekje. Hierin leest u alles over de werkzaamheden. U ontvangt bij het bewonersboekje een akkoordverklaring. Als meer dan 70% van de bewoners akkoord gaat met de werkzaamheden gaan deze door.



Stap 3 - Huisbezoek & opname technische staat woning

Tijdens het huisbezoek komen de bewonersconsulent en de uitvoerder van Caspar de Haan bij u langs. De consulent kunt u, tijdens het project, vragen stellen of zorgen delen. De uitvoerder neemt ondertussen de technische staat van uw woning op.



Stap 4 - Evaluatie

Marktonderzoekbureau Blick belt u voor een eerste korte evaluatie.



Stap 5 - Startgesprek

De uitvoerder komt twee weken voor de start van de werkzaamheden bij u langs. Hij neemt dan een persoonlijke dagplanning voor u mee en neemt alles nog eens goed met u door.



Stap 6 - Start uitvoering

De werkzaamheden gaan van start. Vanaf september 2025 starten we met de eerste woningen in uw wijk. We ronden februari 2026 de werkzaamheden af bij de laatste woning.



Stap 7 - Evaluatie

Marktonderzoekbureau Blick belt u voor een eerste korte evaluatie.



Stap 8 - Oplevering

De uitvoerder komt langs om samen met u te beoordelen of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.



Stap 9 - Evaluatie

Blick belt u nog een keer voor een korte, afsluitende evaluatie over uw ervaring met de werkzaamheden.

De werkzaamheden

Gevelwerkzaamheden

- 1 We isoleren de spouwmuuren na. Via kleine gaatjes in de buitenmuur spuiten we isolatiemateriaal in de spouw.
- 2 We brengen vloerisolatie aan bij woningen waar een kruipruimte aanwezig is. Dit doen we via de buitenkant van uw woning.
- 3 We plaatsen waar nodig nieuw HR++ glas.
- 4 We voeren onderhoud uit aan alle kozijnen.
- 5 We vervangen of verwijderen de ventilatieroosters waar nodig.
- 6 Heeft u een vaste aanbouw? Dan bespreken we tijdens het persoonlijke gesprek of we deze meenemen in de onderhoudswerkzaamheden.
- 7 We herstellen het voegwerk waar nodig.

Dakwerkzaamheden

We vervangen bij de meeste woningen het gehele dak. Let op: bij de woningen aan de Vinkenheuvel zijn er geen dakwerkzaamheden.

- 1 We verwijderen de dakpannen, brengen isolatiemateriaal aan op de dakconstructie en leggen soortgelijke dakpannen terug.
- 2 We vernieuwen de dakgoot en regenpijpen.

Binnenwerkzaamheden

Aan de binnenkant van de woning brengen we een aantal verbeteringen aan. Voordat we in uw woning aan de slag gaan, ontvangt u een persoonlijke dagplanning. Zo weet u precies wat u van ons kunt verwachten, in welke ruimte we bezig zijn én wat we van u verwachten. De binnenwerkzaamheden duren ongeveer 10 werkdagen.

- 1 We brengen mechanische ventilatie (MV) aan. Het ventilatiesysteem voert vuile lucht uit uw woning af. Via de ventilatieroosters in de ramen krijgt u dan weer verse lucht binnen.
- 2 Als er asbest in de woning zit, halen we dat veilig weg. U krijgt hierover op tijd een bericht.
- 3 We controleren de meterkast en Enexis maakt de aansluiting zwaarder als dat nodig is.

Mechanische ventilatie

Hoe meer uw woning is geïsoleerd, hoe belangrijker ventileren is. Daarom plaatsen wij een mechanische ventilatie (MV) op zolder. In de badkamer en keuken komen CO₂ sensoren. Deze meten de hoeveelheid CO₂ en zorgen ervoor dat de ventilatie automatisch in de goede stand werkt. Daarnaast korten we alle binnendeuren in. Aan de onderzijde halen we ongeveer 2 centimeter weg. Dit doen we zodat de lucht onder de deuren door kan stromen.

In uw ramen zitten ventilatieroosters. Het is belangrijk dat u de roosters open laat staan. Deze zorgen ervoor dat er voldoende schone en frisse lucht uw woning in komt. Op deze manier ontstaat er een gezond binnenklimaat en heeft u minder last van vocht en schimmel. Schone en droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht. Daardoor hoeft u minder te stoken.



Scan de QR-code om alle informatie online te lezen. Hier kunt u ook het sociaal reglement van Woonveste vinden. U kunt dan uw familie en/of vrienden mee laten lezen. Twee weten immers meer dan één.



Wat betekent dit voor u?

We geven tijdens het startgesprek duidelijk aan wat u kunt verwachten en op welke plekken we moeten zijn. Ook vragen we uw hulp met een aantal voorbereidingen. Hieronder leest u wat dat inhoudt.

Belangrijk om te weten

- U krijgt uiterlijk twee weken voor de start een persoonlijke dagplanning van ons. Hierop ziet u precies wanneer we bij u aan het werk zijn. Ook bij buitenwerkzaamheden moeten we soms in uw woning zijn. Het is belangrijk dat we op die dagen in uw woning kunnen werken. Bent u niet thuis? Dan kunt u de sleutel bij de burens of bij de uitvoerder achterlaten. We tekenen dan samen met u een sleutelverklaring.
- Voor de start van de werkzaamheden neemt de uitvoerder de werkzaamheden met u door tijdens het startgesprek. Heeft u ergens hulp bij nodig of heeft u vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u altijd contact opnemen met een van de contactpersonen. U vindt hun contactgegevens op pagina 10.
- U heeft aan het eind van de dag weer warm water. We zorgen er ook voor dat alle ramen dan dicht zijn.

Wat verwachten we van u

Om de werkzaamheden zo goed mogelijk uit te voeren, hebben wij uw hulp nodig. De uitvoerder bespreekt alle voorbereidingen met u tijdens het huisbezoek.

- Overall waar we werken, hebben we werkruimte nodig. Wilt u, zowel binnen als buiten, ervoor zorgen dat we voldoende ruimte (1,5 meter) hebben om onze werkzaamheden goed uit te kunnen voeren?
- We vragen u uw zolder gedeeltelijk of helemaal leeg te maken voordat we starten met de dakrenovatie. Tijdens het persoonlijk gesprek bespreken we dit met u.
- In verband met stof vragen we u uw spullen af te dekken. U krijgt hiervoor afdekfolie van de uitvoerder.
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) moeten door u worden weggehaald. Dit zijn bijvoorbeeld schotels, camera's, luifels en/of zonnescrm. We bespreken wat dit voor u persoonlijk betekent tijdens het startgesprek.

Hoe helpen we u?

Opruimdag

De werkzaamheden aan uw woning zijn misschien wel een goede reden voor een grote schoonmaak. En daar helpen we u graag bij. We plaatsen voor de start van het project tijdens de opruimdag een container in uw buurt die u mag gebruiken voor overtollige spullen. U ontvangt hiervoor nog een uitnodiging.

Tevredenheidsmeter

U krijgt van ons een draaischijf die u voor het raam kunt hangen. Hiermee kunt u aangeven hoe u de werkzaamheden in uw woning ervaart. Zet u de draaischijf op groen, dan gaat alles goed. Zet u deze op rood, dan komen wij zo snel mogelijk bij u langs.



Modelwoning/rustwoning

De woning aan de Beemd 4 in Esch gebruiken we als model- en rustwoning. Hier voeren we alle werkzaamheden uit die we ook in uw woning gaan uitvoeren. Zo ziet u precies wat er in uw woning verandert. En waar u rekening mee kunt houden. Wilt u de modelwoning bezoeken? Neem dan contact op met de bewonersconsulent Marjan Jansen.

Oplevering

Als de werkzaamheden bij u thuis klaar zijn, dan komt de uitvoerder samen met de projectcoördinator van Woonveste kijken of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Zijn er dan nog openstaande punten, dan noteren we die en lossen we die voor u op.

Schade

Ondanks dat we netjes werken, kan het voorkomen dat er een keer iets gebeurt en schade ontstaat. Neem in dat geval binnen 24 uur contact op met de uitvoerder. Hij komt binnen twee werkdagen bij u kijken en vult samen met u het schadeformulier in. Als u te lang wacht met het melden van een schade, is de oorzaak lastig te vinden. Als het kan, herstellen we de schade meteen.



Tip!

Is uw huisdier gevoelig voor drukte of stress? Misschien is een tijdelijke, andere plek dan beter.

Planning & route

Bouwplaats

We zetten een bouwplaats op voor de opslag van bouwmaterialen. Deze wordt beheerd door de uitvoerder van Caspar de Haan. U ziet er dagelijks werklieden rondlopen. De bouwplaats blijft het hele project in gebruik.

Overlast

Helaas kunnen we geen werkzaamheden uitvoeren zonder overlast. We zouden het graag anders zien, maar werken aan uw woning betekent helaas ook ongemak, stof, herrie en rommel. Waar u rekening mee moet houden, leest u hieronder:

- We plaatsen steigers rondom uw woning. Dat kan gevolgen hebben voor uw privacy. Heeft u een overkapping of zonwering? Dan kijken we samen wat nodig is om steigers te plaatsen en werkzaamheden uit te voeren.
- De werkzaamheden zorgen voor meer (bouw)verkeer in uw straat. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen vrij.
- De medewerkers van Caspar de Haan werken van 07.30 tot 16.30 uur.
- Onze medewerkers gedragen zich als gast in uw woning. Ze laten uw woning elke dag opgeruimd achter.

We doen ons uiterste best om zo min mogelijk overlast te veroorzaken.

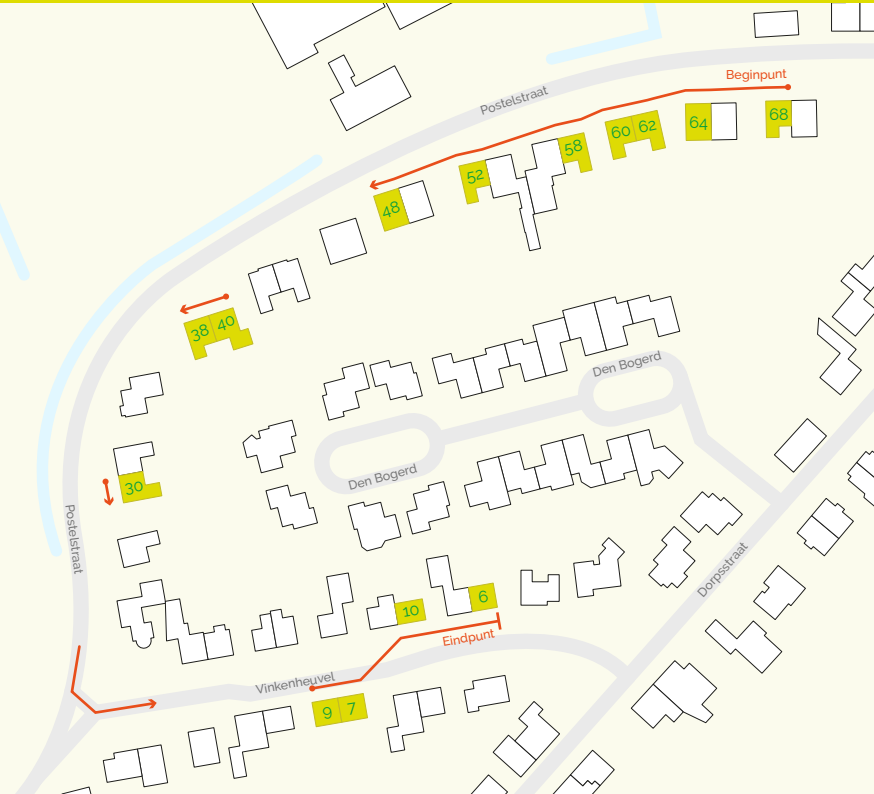
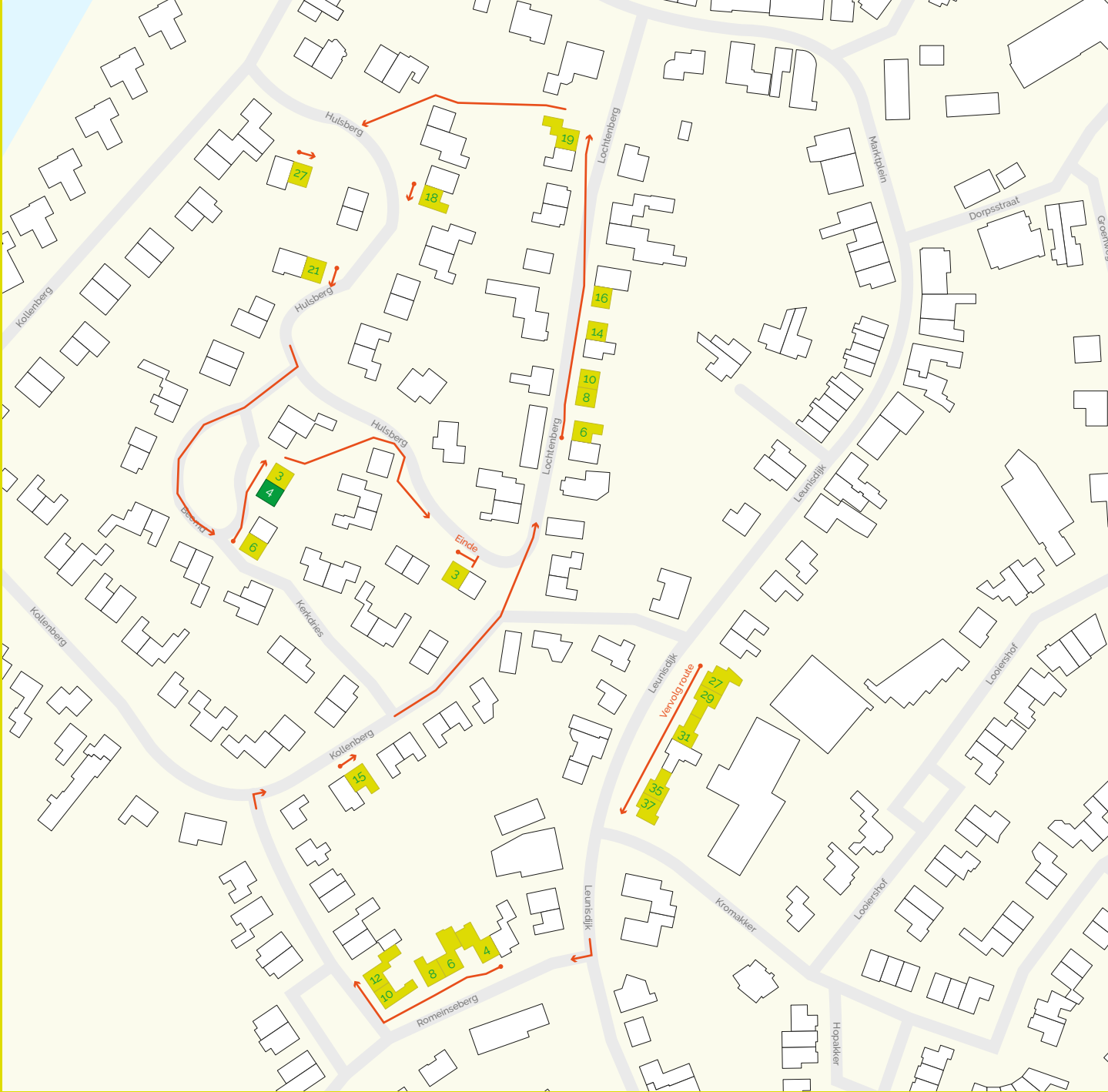
Planning & route

De werkzaamheden in uw wijk starten in september 2025 en zijn klaar in februari 2026. De planning kan nog veranderen door invloeden van buitenaf zoals bijvoorbeeld slecht weer of wettelijke goedkeuring. De werkzaamheden voeren we in onderstaande route uit:

Route	Adressen	Huisnummer
1	Leunisdijk	27, 29, 31, 35, 37
2	Romeinseberg	4, 6, 8, 10, 12
3	Kollenberg	15
4	Lochtenberg	6, 8, 10, 14, 16, 19
5	Hulsberg	27, 28, 21
6	Beemd	6, 4, 3
7	Hulsberg	3
8	Postelstraat	68, 64, 62, 60, 58, 52, 48, 40, 38, 30
9	Vinkenheuvel	9, 7, 10, 6

Legenda

- Woningen
- Rustwoning
- Route



Even voorstellen

Tijdens de werkzaamheden zijn er veel mensen aan het werk. Denk aan medewerkers van Caspar de Haan, onderaannemers en medewerkers van Woonveste. Hieronder vindt u de contactgegevens van de vaste aanspreekpunten tijdens de werkzaamheden. Heeft u vragen? Noteer ze dan op de pagina hiernaast. Dan vergeet u ze niet te stellen.

Communicatie

Bij het voorbereiden en het uitvoeren van het plan komt een hoop kijken. Daarom ontvangt 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.



Marjan Jansen

Bewonersconsulent
Caspar de Haan
06 21 80 54 24



Addy van Bree

Uitvoerder
Caspar de Haan
06 11 23 00 49



Hélène Scholte

Wijkregisseur
Woonveste
0416 74 24 46



Lau Huybregts

Projectcoördinator vastgoed &
duurzaamheid Woonveste
0416 74 24 60

Tevredenheidsmeting

Ook willen we graag weten of u tevreden bent met de werkzaamheden. Daarom nemen we voor, tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden contact met u op. We vragen u dan of u een aantal vragen wilt beantwoorden. Deze vragen worden gesteld door Blick, een bureau voor marktonderzoek.



Noteer hier alvast uw vragen

Dit boekje is met zorg gemaakt. U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud hiervan. Woonveste behoudt zich het recht voor om af te wijken van dat wat in dit boekje is omschreven.



Afrikalaan 92, 5152 MD Drunen | T (0416) 37 87 80 |
info@woonveste.nl | www.woonveste.nl



caspar de haan
onderhoud & renovatie

Hastelweg 218, 5600 AA Eindhoven | T (040) 250 19 99
info@caspardehaan.nl | www.caspardehaan.nl