

Renovatie 206 woningen Kerstroosplein en omgeving

Fase 1 (78 woningen):

Kerstroosplein 18, 19 en 20
Pioenroosstraat 42 t/m 78 (even)
Roostenlaan 145
Stekelroosstraat 49 en 50
Waterroosstraat 1 t/m 53 (oneven)
Waterroosstraat 4 t/m 54 (even)

Fase 3 (51 woningen):

Heggenroosstraat 1 t/m 23 (oneven)
Heggenroosstraat 2 t/m 44 (even)
Kerstroosplein 35 t/m 39
Roostenlaan 73 t/m 93 (oneven)

Fase 2 (77 woningen):

2e Bottelroosstraat 1 t/m 13 (oneven)
Kerstroosplein 21, 22 en 23
Roostenlaan 109 t/m 143 (oneven)
Stekelroosstraat 2 t/m 48 (even)
Stekelroosstraat 1 t/m 47 (oneven)
Waterroosstraat 2

INHOUD

Voorwoord	3
Het verbetervoorstel	4
Wat gaan we doen?	6
Wat vragen we van u	9
Overlast en vergoedingen	10
Huisbezoek	11
Planning en volgorde	12
Belangrijke informatie tijdens de werkzaamheden	14
Akkoordverklaring	15
Vragen	15

Let op: Dit informatieboekje is met zorg gemaakt. Bij de uitvoering van de werkzaamheden kan er nog iets veranderen, waardoor de informatie in dit boekje niet meer geheel klopt.

Eindhoven, december 2023

VOORWOORD

Beste bewoner,

Woonbedrijf vindt het belangrijk dat u comfortabel en betaalbaar woont. Daarom willen wij uw woning verbeteren. Woonbedrijf voert daarom een aantal onderhoudswerkzaamheden uit en extra werkzaamheden waarmee uw woning energiezuiniger wordt. Voor deze isolerende maatregelen betaalt u geen huurverhoging.

Meer comfort, lager energieverbruik

In dit informatieboekje vertellen we u alles over de werkzaamheden, de planning en bij wie u terecht kunt met vragen, zodat u als bewoner weet waar u aan toe bent. Waarschijnlijk heeft u na het lezen best wel wat vragen. Geen probleem! U kunt deze achterin het boekje opschrijven. En tijdens het huisbezoek beantwoorden we al uw vragen en lichten we de aankomende werkzaamheden verder toe.

Projectteam Kerstroosplein

STAPPENPLAN



Stap 1 - Informatieboekje

U krijgt van ons dit informatieboekje. Hierin leest u alles over de werkzaamheden.



Stap 2 - Huisbezoek

Tijdens een huisbezoek licht de bewonersbegeleider Bouwbedrijf van Montfort de werkzaamheden persoonlijk toe en beantwoorden we al uw vragen. Tegelijkertijd bekijkt de uitvoerder van Bouwbedrijf van Montfort de staat van uw woning. Hij neemt foto's en legt een aantal zaken vast. Ook vertelt hij waar u rekening mee moet houden en wat we van u verwachten.



Stap 3 - Akkoordverklaring

We vragen of u akkoord gaat met de werkzaamheden en of u de akkoordverklaring wilt ondertekenen.



Stap 4 - Startgesprek

Vlak voor de start van de werkzaamheden komt de uitvoerder nogmaals bij u langs. Hij neemt alles nog eens met u door. U krijgt van hem een dagplanning. Zo weet u precies wanneer de werkzaamheden in uw woning plaatsvinden en wat dit voor u betekent.



Stap 5 - Start werkzaamheden



Stap 6 - Oplevering

Als de werkzaamheden klaar zijn, komt de uitvoerder van Bouwbedrijf van Montfort bij u langs. Samen kijkt u of alles goed is afgerond. Zijn er nog opleverpunten? Dan maakt hij hierover meteen een afspraak met u.



Het verbetervoorstel

We zijn de afgelopen tijd druk bezig geweest met het voorbereiden van een goed en duurzaam voorstel. We hebben gekeken naar de woningen, uw behoeften en naar duurzaamheid. Ook hebben we geprobeerd zoveel mogelijk informatie uit de enquêtes en de kennismakingsgesprekken in de buurt op te halen en te verwerken in het plan. Ditzelfde geldt voor de uitkomsten uit de gesprekken met de klankbordgroep. Ons voorstel bestaat uit een aantal werkzaamheden en verbeteringen, die we graag verder toelichten.

Draagvlak

Wij vinden het belangrijk dat bewoners net zo enthousiast zijn over de woningverbeteringen als wij. Daarom willen we dat minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met ons renovatieplan. Maar we hopen natuurlijk dat u allemaal achter dit voorstel staat!

We vragen u om een akkoordverklaring te tekenen. U geeft daarmee aan dat u akkoord gaat met ons verbetervoorstel.

Geen huurverhoging

Uw woning is straks een stuk energiezuiniger door de nieuwe zuinige installaties en de isolatie van dak en gevel. Hierdoor daalt uw energieverbruik. Ook woont u straks prettiger en comfortabeler! Na de werkzaamheden is uw woning beter geïsoleerd en heeft u een betere ventilatie. Hierdoor is de luchtkwaliteit in uw woning verbeterd en heeft u minder last van tocht, vocht en kou.

Door de duurzame aanpassingen verbruikt u minder energie.

Voor de isolerende maatregelen, een nieuwe standaard keuken, badkamer en/of toilet vragen wij géén huurverhoging.



Asbest

Uit een aantal inspecties blijkt dat er waarschijnlijk geen asbest in uw woning aanwezig is. Voordat we met de renovatiewerkzaamheden beginnen, komen we van tevoren een inspectie doen. Mocht tijdens de inspectie toch asbest worden ontdekt, dan hoeft u zich geen zorgen te maken. Wij zorgen dan dat de asbest verwijderd wordt door een gespecialiseerd team.

Uw mening telt

Voor, tijdens en na de werkzaamheden krijgt u een telefoontje van een extern onderzoeksbureau: Blick Marktonderzoek (anoniem telefoonnummer). Zij stellen vragen over hoe tevreden u bent over de renovatie en geven dat door aan Woonbedrijf en Bouwbedrijf van Montfort. Het bedrijf vertelt tijdens het eerste telefoontje hoe het werkt en vraagt of u meewerkt.

De uitkomsten uit het onderzoek nemen wij mee, zodat het proces steeds verder wordt verbeterd.

Belangrijke informatie

Tijdens de werkzaamheden houden we u op de hoogte. U ontvangt regelmatig (nieuws)brieven van ons. Heeft u vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u altijd contact opnemen met een van de contactpersonen. U vindt hun contactgegevens op pagina 14 van dit boekje.





Wat gaan we doen?

We voeren werkzaamheden uit aan de binnen- en buitenkant van de woningen. We starten met de buitenwerkzaamheden aan het dak en de gevels. Wanneer deze klaar zijn, beginnen we aan de binnenwerkzaamheden.

Werkzaamheden aan de buitenkant

Isoleren dak en nieuwe dakpannen

- 1 Het dak van uw woning wordt via de buitenkant geïsoleerd. Daarna brengen we nieuwe dakpannen aan op het dak. Hierdoor heeft u minder last van de werkzaamheden en de kwaliteit van het dak is beter.

Bij de woningen met een kleine keukenaanbouw (Heggenroos-, Stekelroos- en Waterroosstraat) worden ook de platte daken van de aanbouw geïsoleerd. Ook dit doen we vanuit de buitenkant.

Schoorstenen

- 2 De schoorstenen op de punt van het dak en op de hoeken van de woningen zijn belangrijk voor de uitstraling van de woningen en daarom knappen we ze op.
- 3 De schoorstenen op de achterkant van het dak hebben geen functie meer en worden daarom verwijderd.

Isoleren van de spouwmuren

- 4 We isoleren de spouwmuren waar nodig. Via kleine openingen in de buitenmuur spuiten we isolatiemateriaal in de spouw. Wanneer uw woning al is voorzien van isolatie dan wordt deze bijgevuld waar het nodig is.

Nieuwe houten buitenkozijnen

- 5 We vervangen de bestaande aluminium kozijnen door nieuwe houten kozijnen. De kozijnen zijn voorzien van HR++ glas en nieuwe ventilatieroosters.

De voordeurkozijnen zijn al van hout en worden daarom niet vervangen. Het glas in de voordeur en indien aanwezig naast de voordeur vervangen we door HR++ beglazing. En we brengen een nieuwe tochtwering aan.



Gevelmetselwerk

- 6 We voeren herstelwerkzaamheden uit aan het metsel- en voegwerk.

Steiger

Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren, plaatsen we een steiger rondom uw woning. Doordat er vaklieden werken op de steiger ervaart u tijdelijk inbreuk op uw privacy. Ook heeft u tijdens de werkzaamheden last van geluid en stof. De steiger blijft ongeveer 15 werkdagen rondom uw woning staan.



Werkzaamheden aan de binnenkant

Aan de binnenkant van de woning brengen we een aantal verbeteringen aan. Voor we bij uw woning aan de slag gaan, ontvangt u een gedetailleerde persoonlijke planning van uw woning. Zo weet u precies wat u van ons kunt verwachten, in welke ruimte we bezig zijn én wat we van u verwachten.

De basis binnenwerkzaamheden duren ongeveer 5 werkdagen. Vervangt u uw keuken, badkamer en toilet? Dan zijn we langer bezig. De werkzaamheden binnen duren dan in totaal maximaal 27 werkdagen. Tijdens deze periode werken we niet elke dag in uw woning. De basiswerkzaamheden bestaan uit:

- We verplaatsen de bestaande cv-ketel naar zolder, en indien uw ketel ouder is dan 18 jaar vervangen we uw ketel.
- 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.
- De zolder maken we bereikbaar voor het aanbrengen van de installatie. We brengen een vlizotrap aan op de overloop en maken de zolder gedeeltelijk beloopbaar voor het onderhouden van de installaties.
- We controleren de elektra en de groepenkast. Als het nodig is breiden we de groepenkast uit.

Mechanische ventilatie

Uw woning wordt een stuk beter geïsoleerd. Dat betekent ook dat het belangrijk is dat u goed ventileert. Daarom plaatsen we mechanische ventilatie met CO₂ sturing. Het systeem meet de hoeveelheid CO₂ in de lucht. Het zorgt ervoor dat u altijd voldoende, frisse lucht in uw woning heeft en dat de gebruikte, vochtige lucht uit de woning verdwijnt.

In uw nieuwe 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 hebt u minder last van vocht en schimmel. Bovendien verwarmt schone, droge lucht sneller dan vuile vochtige lucht. Hierdoor verbruikt u dus minder energie.

Voor het installeren van de mechanische ventilatie plaatsen we enkele leidingkanalen met afzuigpunten in de badkamer, keuken en toilet. Daarnaast korten

we binnendeuren in. Aan de onderkant moet ongeveer 2 centimeter ruimte zijn, zodat de lucht onder de deuren door kan stromen.

Bij de oplevering van de werkzaamheden ontvangt u een handleiding voor het gebruik van het ventilatiesysteem.

Badkamer, keuken en/of toilet

Als uw keuken ouder is dan 18 jaar, vervangen we deze kosteloos voor een nieuwe standaard keuken. Hetzelfde geldt voor uw badkamer en/of toilet, als deze ouder zijn dan 25 jaar. U bent niet verplicht hiervoor te kiezen. Tijdens het huisbezoek beoordeelt de aannemer of uw keuken, badkamer en/of toilet in aanmerking komt voor vervanging.

Besluit u de keuken, badkamer en/of toilet te laten vervangen? Dan heeft u een aantal keuzes. U ontvangt hiervoor een folder. De bewonersbegeleider van Bouwbedrijf van Montfort neemt deze met u door. Voor sommige aanvullende keuzes betaalt u een huurverhoging.

Tijdens de werkzaamheden kunt u uw keuken, badkamer of toilet tijdelijk niet gebruiken. Wij zorgen voor alternatieven, zoals een kookplaatje en/of renovatie toilet. Verder kunt u overdag ook gebruik maken van de rust-/douchewoning aan de Waterroosstraat 4.

Keuze in planning binnenwerkzaamheden

Er gaat veel gebeuren in uw woning, wij zorgen ervoor dat u goed wordt meegenomen in wat we wanneer moeten doen. We willen samen met u bepalen met welk tempo we door uw woning gaan tijdens de binnenwerkzaamheden. Dit heeft gevolgen tijdens de dagplanning, deze kan korter of langer uitvallen. Tijdens de huisbezoeken bespreken we met u de mogelijkheden.



Wat vragen we van u

Om de werkzaamheden zo goed mogelijk uit te voeren, hebben wij uw hulp nodig. We geven voor de start van de werkzaamheden duidelijk aan wat we van u verwachten en op welke plekken we in uw woning moeten zijn.

Belangrijk om te weten

- Op de persoonlijke dagplanning die u van ons krijgt, ziet u wanneer we bij u aan het werk zijn.
- Het is fijn als u thuis bent tijdens de werkzaamheden. Lukt dat niet? Dan kunt u altijd de sleutel bij de burens of bij de uitvoerder achterlaten. We tekenen dan samen met u een sleutelverklaring.
- Zorg ervoor dat we rondom uw woning voldoende ruimte (1,5 meter) hebben om de steigers op te bouwen. En dat zonweringen tijdelijk zijn weggehaald.
- Maak ook aan de binnenkant van de ramen en deuren ten minste 1 meter vrij. Haal uw spullen uit de vensterbank en uw gordijnen en/of raambekleding eraf.
- U ontvangt van ons afdek materiaal voor het beschermen van uw persoonlijke spullen.

- Heeft u een aanbouw of overkapping, dan stemt de uitvoerder de mogelijkheden persoonlijk met u af.
- Voor de start van de werkzaamheden neemt de uitvoerder de werkzaamheden met u door. Heeft u ergens hulp bij nodig of heeft u vragen over de werkzaamheden? Dan kunt u altijd contact opnemen met de uitvoerder.

Kluskaart

U ontvangt van ons een kluskaart ter waarde van 4 klusuren. Hiermee kunt u onze klusmannen inhuren voor klusjes die u zelf niet wilt of kunt uitvoeren. U kunt de kluskaart alleen gebruiken voor klusjes die te maken hebben met de renovatie. Tijdens het huisbezoek bespreken we waarvoor u de kluskaart kunt inzetten.





Overlast en vergoedingen

Helaas kunnen we de werkzaamheden niet zonder overlast uitvoeren. Waar u rekening mee moet houden en welke vergoeding u krijgt, leest u hieronder.

- De medewerkers van Bouwbedrijf van Montfort werken op maandag tot en met vrijdag van 7.30 - 16.15 uur.
- Zij zetten steigers rondom uw woning om overal goed bij te kunnen. Dat kan gevolgen hebben voor uw privacy.
- Sommige werkzaamheden geven herrie en/of stofoverlast.
- We adviseren de ramen en roosters tijdens deze werkzaamheden gesloten te houden.
- Aan het einde van de werkdag laten de medewerkers de werkplek bezemschoon achter.

Vaste vergoeding voor overlast

U ontvangt van Woonbedrijf een vergoeding nadat uw woning klaar is. Is een tijdelijke logeerwoning voor u noodzakelijk, dan krijgt u alleen de vaste vergoeding van € 205,- omdat u dan minder overlast heeft. Na oplevering van uw woning krijgt u van Woonbedrijf een brief over de hoogte van de vergoeding. U ontvangt de vergoeding op het rekeningnummer dat bij Woonbedrijf bekend is. De hoogte van de vergoeding hangt af van de werkzaamheden in uw woning. Hieronder ziet u de bedragen.

Overzicht vergoedingen

Verplichte renovatiewerkzaamheden € 205,-

Overige (keuze)werkzaamheden

- Badkamer € 102,50
- Keuken € 61,50
- Toilet € 41,-

Vergoeding bij uitloop werkzaamheden

Voordat we beginnen met de renovatie krijgt u informatie over de startdatum en de opleverdatum

(einddatum) van de geplande werkzaamheden.

We werken maximaal 27 werkdagen bij u binnen.

Deze dagen zijn niet altijd aansluitend. Als de periode van werkbare dagen langer duurt dan wat met u is afgesproken, ontvangt u per extra dag een dagvergoeding van € 30,- met een maximum van € 400,-.

U krijgt geen uitloopvergoeding als:

- de afgesproken periode door overmacht wordt overschreden (bijvoorbeeld onverwachte asbestsanering, maar ook als u ons geen toegang geeft tot de woning);
- wij minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden de dagplanning aanpassen.

De werkbare werkdagen registreren we en tellen we op tijdens de oplevering van de woning. Wanneer er sprake is van een overschrijding, krijgt u de vergoeding uitbetaald door Woonbedrijf.



Huisbezoek

We kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft over de werkzaamheden. Daarom maken we met iedereen een afspraak voor een huisbezoek.

Het gesprek met onze uitvoerder en bewonersbegeleider vindt plaats bij u thuis. Tijdens het huisbezoek kunt u al uw vragen stellen en bespreken we de volgende zaken met u:

- We leggen u uit wat er gaat gebeuren en hoe we dat gaan doen.
- We vertellen u meer over de overlast die u kunt verwachten.
- We nemen de planning met u door.
- We bespreken uw persoonlijke situatie en bekijken hoe u zo prettig mogelijk kunt blijven wonen tijdens de werkzaamheden.
- We geven aan welke voorbereidingen u moet treffen.
- We leggen de gemaakte afspraken vast.

Tip: Dek uw spullen voor de werkzaamheden goed af. Heeft u afdekfolie nodig? Dan kunt u dat krijgen bij de uitvoerder. Denkt u aan het opbergen van kostbare spullen?

Tip: Denk ook aan uw huisdier! Is uw huisdier gevoelig voor drukte en/of stress? Misschien heeft uw huisdier dan een tijdelijk ander onderkomen nodig. Zorgt u ervoor dat uw huisdier niet in de ruimte is waar wij werken.

Uitvoering / Start werkzaamheden

Vlak voor we met de werkzaamheden starten, komt de uitvoerder nogmaals bij u op bezoek. Hij neemt de planning met u door en u krijgt de definitieve datum waarop we aan uw woning beginnen. Ook laat de uitvoerder zien:

- Welke plekken u in uw woning vrij moet maken.
- Welke zelf aangebrachte voorzieningen u eventueel moet weghalen.
- Welke spullen u het beste af kunt dekken.





Planning en volgorde

De woningen worden uiteraard niet allemaal tegelijkertijd aangepakt. De werkzaamheden worden uitgevoerd in drie fases, waarbij we werken in verschillende blokken. We gaan als het ware als een treintje door de wijk heen. Hiernaast ziet u welke volgorde we aanhouden.

Volgorde

We starten met de uitvoering van de buitenwerkzaamheden. Zodra deze gereed zijn, gaan we bij u binnen aan de slag met het aanpassen van de installaties en het vernieuwen van de badkamer, keuken en/of toilet. Als eerste starten we met de woningen van blok 1 aan het Kerstroosplein. Daarna volgt blok 2, 3, enz. De bloknummers geven u een beeld wanneer uw woning ongeveer aan de beurt is.

Verwachte planning

De planning is op dit moment nog niet exact bekend. De bloknummers geven u een beeld wanneer uw woning ongeveer aan de beurt is. Zodra de planning definitief bekend is wordt u hierover geïnformeerd.

Start fase 1: april 2024

Start fase 2: september 2024

Start fase 3: april 2025

Dagplanning

Ongeveer twee maanden voordat we bij uw woning starten komen we bij u langs voor een huisbezoek. Tijdens dit bezoek kunnen we een richtlijn geven van de verwachte planning. Minimaal een maand voordat we bij uw woning starten, ontvangt u van onze uitvoerder een dagplanning.

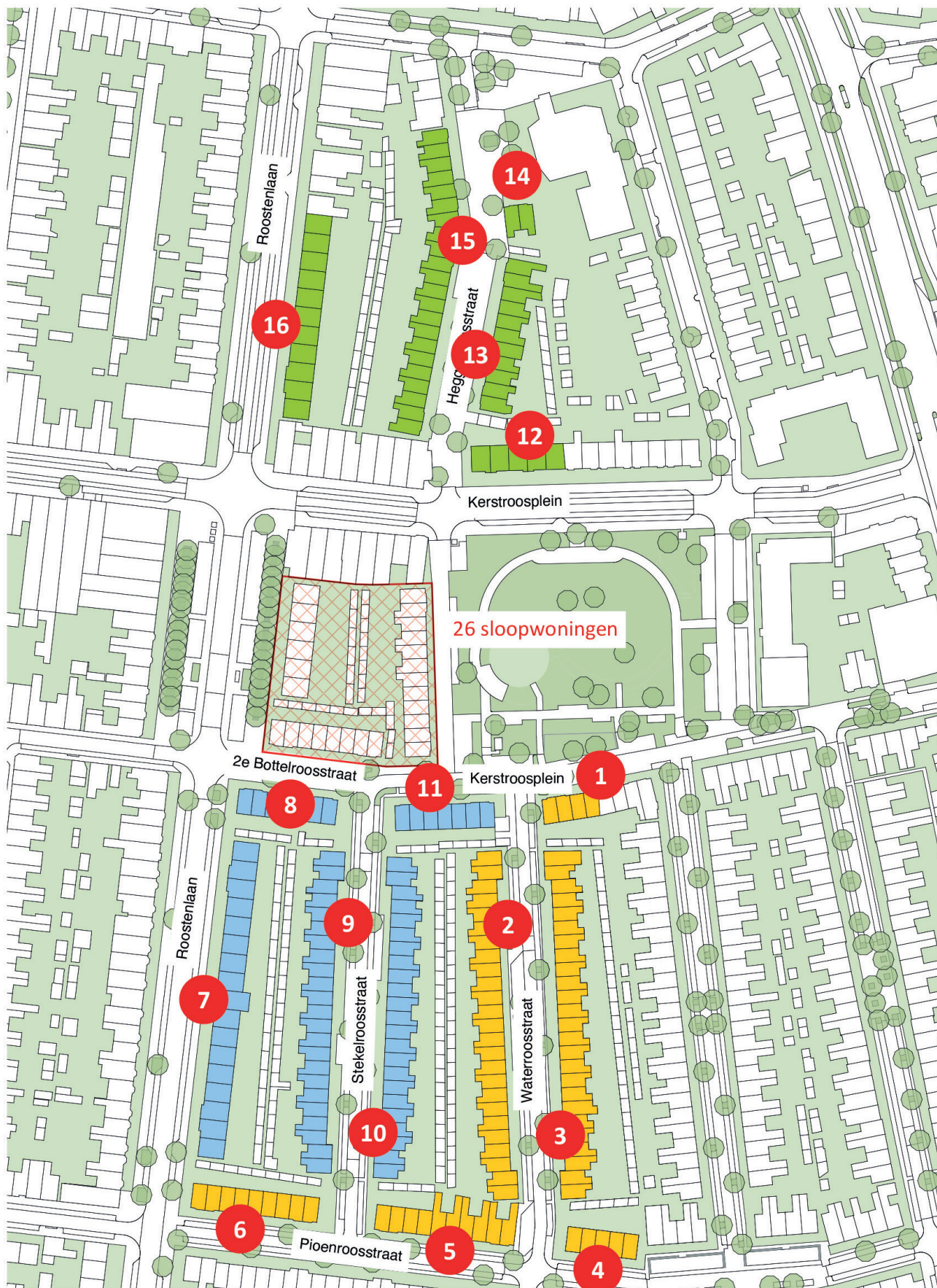
Er gaat veel gebeuren in uw woning, wij dragen er zorg voor dat u goed wordt meegenomen in wat we wanneer moeten doen. We willen samen met u bepalen met welk tempo we door uw woning gaan voor de werkzaamheden. Dit heeft gevolgen voor de dagplanning van de binnenwerkzaamheden, deze kan korter of langer uitvallen. Tijdens de huisbezoeken bespreken we de mogelijkheden met u.

Volgorde werkzaamheden

14

Bloknummer

- FASE 1, 78 WONINGEN
- FASE 2, 77 WONINGEN
- FASE 3, 51 WONINGEN





Belangrijke informatie tijdens de werkzaamheden

Natuurlijk willen we het onderhoud aan uw woning zo prettig mogelijk laten verlopen. We vragen veel van u en willen u dan ook ondersteunen waar nodig. Zo houden we u op verschillende manieren op de hoogte:

- Nieuwsbrieven
- Brieven met de laatste ontwikkelingen, aanpassingen of wijzigingen
- Persoonlijke planning waarop u ziet waar en wanneer we in uw woning werken.

Wekelijks spreekuur

Tijdens de uitvoering houden we een wekelijks spreekuur. Elke maandag van 16.00 uur tot 17.00 uur kunt u met al uw vragen bij ons terecht in de modelwoning: Waterroosstraat 4. Om u tijdens dit project zo goed mogelijk te ondersteunen, staan de volgende mensen voor u klaar:



Jeroen Gijsbers

Uitvoerder Bouwbedrijf van Montfort



Barbra van Mook

Bewonersbegeleider Bouwbedrijf van Montfort
kerstroosplein@montfortbouw.nl



Merel Marks

Bewonersbegeleider Woonbedrijf
Kerstroosplein@woonbedrijf.com

Jeroen en Barbra zijn tijdens kantooruren te bereiken via onze bewonerstelefoon **06 888 180 30**. Voor dringende zaken die met de werkzaamheden te maken hebben, **kunt u buiten kantooruren ook bellen naar dit telefoonnummer.**

Heeft u vragen voor Woonbedrijf, neem dan contact op via telefoonnummer: 040 243 43 43 en vraag naar Merel Marks.

Modelwoning

We gebruiken Waterroosstraat 4 als modelwoning. Hier zijn alle werkzaamheden die we ook in uw woning gaan uitvoeren al gedaan. Zo ziet u wat er in uw woning verandert. En waar u rekening mee kunt houden. Wilt u de modelwoning nog een keer bezoeken? Neem dan contact op met de uitvoerder.

Rustwoning

Wilt of kunt u tijdens de werkzaamheden niet in uw eigen woning blijven? Dan kunt u overdag gebruik maken van een rustwoning. Hier heeft u geen overlast van de werkzaamheden en kunt u rustig koffie drinken, tv kijken of een spelletje doen. De rustwoning is volledig ingericht. Wilt u gebruikmaken van de woning? Neem dan contact op met de uitvoerder of bewonersbegeleider Bouwbedrijf van Montfort.

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 een container in uw wijk die u mag gebruiken voor overtollige huisraad en afval. U ontvangt van ons bericht wanneer u aan de beurt bent.

Schade

Het kan gebeuren dat er schade aan uw eigendommen ontstaat tijdens de werkzaamheden. Neem in dat geval binnen een dag contact op met onze uitvoerder. Hij komt binnen twee werkdagen bij u langs om de schade te bekijken en vult met u een schadeformulier in. Als u te lang wacht met het melden van de schade is de oorzaak lastiger te achterhalen. Wij zijn dan niet langer aansprakelijk voor de schade. Als het kan, lossen we de schade meteen op.



We hopen natuurlijk dat alle bewoners akkoord gaan en dat we de 100% behalen. Gaat u akkoord? Dan kunt u de akkoordverklaring ondertekenen. De verklaring en een antwoordenvolp zitten als bijlagen bij dit boekje. U mag het inleveren tijdens de bezichtiging van de modelwoning, in de brievenbus stoppen van Waterroosstraat 4 of opsturen naar Woonbedrijf.





**BOUWBEDRIJF
VAN MONTFORT BV**

Bouwbedrijf van Montfort
Standerdmolen 11
5571 RN Bergeijk

t 0497 573 133
info@montfortbouw.nl
www.montfortbouw.nl



Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Postbus 280
5600 AG Eindhoven

t 040 243 43 43
www.woonbedrijf.com