

mijn huis

VELUWONEN

Wij maken  
uw huis  
energie-  
zuiniger

Prettig en  
comfortabel  
wonen!

Voorstel voor het verbeteren van uw huis  
aan de Jan Mankesstraat 22, 24, 26, 28, 65, 67, 69, 71

# Alstublieft!

Hierbij ontvangt u informatie over het plan om de kwaliteit en betaalbaarheid van uw huis te verbeteren. Uiteraard hebben we in dit plan rekening gehouden met de meeste wensen die u en uw burens aan ons hebben doorgegeven tijdens de huisbezoeken. Wat we veel horen is dat u last heeft van kou, tocht en vocht. Vooral de vloer beneden wordt hierbij door u genoemd. U moet 's winters flink stoken om het huis aangenaam warm te krijgen. Ondertussen stijgen de energiekosten. Ook daarom willen wij uw huis graag verduurzamen.

Na de werkzaamheden heeft u een beter, energiezuiniger en comfortabeler huis met een goed binnenklimaat. Het plan voeren wij samen met Onderpand Vastgoedbeheer.

## Belangrijk om te weten

- Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw huis blijven wonen;
- We voeren de werkzaamheden **zonder** huurverhoging uit;
- Wel moet u rekening houden met overlast die de werkzaamheden met zich meebrengen. Denk hierbij aan bouwoverlast, zoals stof en geluidsoverlast. Maar ook aan een tijdelijke inbreuk op uw privacy, door de vaklieden die uw huis in- en uitlopen. Wij doen er, samen met Onderpand, alles aan om de overlast zoveel mogelijk te beperken en rekening te houden met u en uw persoonlijke wensen.

## Uw akkoord nodig

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en 'ja' tegen het plan zegt. Deze brochure geeft u alle informatie om een goede keuze te maken. Voor de maatregelen waarmee we uw woning energiezuiniger maken hebben wij uw akkoord nodig. Voor deze verbeterwerkzaamheden moet minimaal 70% van de bewoners van de huizen in uw buurt 'ja' zeggen voordat wij kunnen starten. Gaat u akkoord met deze verbetering aan uw huis? Dan ondertekent u de akkoordverklaring in de bijlage. De akkoordverklaring kunt u mailen naar [leida.dotulong@veluwonen.nl](mailto:leida.dotulong@veluwonen.nl) of per post versturen met behulp van de retourenvelop. Doet u dit voor 23 juni 2023.

## Warme opname

Medewerkers van Onderpand komen bij u voor een warme opname. Tijdens de warme opname loopt u samen met de bewonersconsulent van Onderpand door uw huis en bespreekt zij met u de werkzaamheden. Daarnaast bespreekt u met de woonconsulent eventuele bijzondere omstandigheden, zoals vakanties, nachtdiensten of ziekte. Ook de bijbehorende overlast en voorzorgsmaatregelen neemt zij met u door.

## Vragen?

Samen met u gaan we ervoor zorgen dat u nu en in de toekomst van uw huis kunt blijven genieten. Heeft u na het lezen van deze brochure vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Onze contactgegevens vindt u achterin in deze brochure.

Met hartelijke groet,

Namens Veluwonen en Onderpand Vastgoedbeheer,

Rik Klaasen

*Projectleider Veluwonen*



Rinus Reimert

*Project Manager Onderpand Vastgoedbeheer*





## 1. U woont straks prettig en comfortabel.

We gaan onderhoudswerk uitvoeren aan uw huis. Dit zorgt ervoor dat u straks minder last heeft van vocht, tocht en kou.

### Fris uiterlijk

Na jaren zien de gevels en buitenmuren er wat grauw en vervuild uit. Daarom willen we uw huis een andere uitstraling geven. Door het schilderen van de kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijden en het herstellen van het gevelvoegwerk krijgt uw huis een andere uitstraling. U heeft inspraak in de kleur die alle draaiende delen in uw kozijn krijgen. Deze kleurkeuze is als bijlage toegevoegd. Uw buurt ziet er straks weer fris uit en de huizen kunnen weer jaren mee.

### Comfortabel en energiezuinig

We isoleren het dak en de kruipruimte. De bestaande spouwmuurisolatie gaan we na-isoleren. En u krijgt een nieuw mechanisch ventilatiesysteem. Zo ontstaat een comfortabel huis: in de winter behaaglijk, en in de zomer relatief koel. Door de goede isolatie is het huis van binnen ook een stuk droger en daardoor heeft u minder kans op vocht en schimmel. Goed ventileren blijft natuurlijk wel altijd belangrijk!



## Wat zijn de pluspunten?

- Verhoging van uw wooncomfort dankzij een fijn binnenklimaat (zonder tocht, vocht en kou in de winter);
- Lagere energielasten (bij gelijkblijvend gebruik);
- Frisse uitstraling;
- Keuze om tegen een maandelijkse gebruikersvergoeding zonnepanelen te laten leggen. De zonnepanelen worden na het project van Onderpand gelegd. Verdere communicatie loopt via Veluwonen.

## 2. Wat gaan we precies doen?

We voeren twee soorten onderhoudswerkzaamheden uit: werkzaamheden om uw woning in goede staat te houden én werkzaamheden waarmee we uw woning energiezuiniger maken. Hieronder worden beide soorten werkzaamheden toegelicht. Voor het onderhoud is geen 70% goedkeuring nodig. U bent verplicht toegang te geven voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.

### Onderhoud om uw huis in goede staat te houden

- Enkel glas vervangen voor dubbel glas;
- Voegwerk herstellen aan de gevel en berging waar nodig;
- Houtrotherstel en schilderwerk;
- Elektra schuur waar dit niet zit aanbrengen en/of bestaand veilig maken;
- Keuring van de meterkast;
- Kruipluik maken in de keuken;
- Mangaten maken [=gat in plafond naar zolder].

### Energiezuiniger maken van uw huis

De onderstaande verbetermaatregelen voeren wij uit als minimaal 70% van alle bewoners instemt met het plan.

- Vervangen voordeur;
- Bestaande achterdeur schilderen en plaatsen nieuwe tochtstrips;
- Vervangen dakgoot en hemelwaterafvoer;
- Plaatsen ventilatieroosters waar nodig;
- Na-isoleren vanspouwmuurisolatie;
- Dak van binnen isoleren;
- Bodemisolatie;
- Mechanische ventilatie aanbrengen;
- Asbest saneren waar nodig.

## Asbest

Wanneer asbest aanwezig is én dit op de plekken zit waar we werken, verwijderen we het asbest. Dit doen we uiteraard veilig volgens de geldende normen en eisen. Het verwijderen van asbest voeren we tegelijk met de werkzaamheden in de woning uit. Bewoners worden hier van te voren over geïnformeerd. Dit kan één tot enkele dagen vertraging opleveren in een woning.

## Lawaai, stof en onrust

Onderhoud betekent lawaai, stof en onrust. Daar zijn we heel eerlijk in. Er staan straks steigers in uw tuin en er lopen mensen om en door uw huis. Voordat de werkzaamheden beginnen wordt goed met u overlegd wat de overlast voor u inhoudt.

We doen wij ons uiterste best om de overlast zoveel mogelijk voor u te beperken. We merken dat bewoners vaak onderschatten welke invloed dit soort werkzaamheden heeft op het dagelijks leven in de woning. De werkzaamheden vragen ook van u tijdelijke aanpassingen en flexibiliteit. We maken hierover ook afspraken met de aannemer. Maar we kunnen helaas overlast niet voorkomen. We hopen dat u hiervoor begrip heeft.



Mechanische ventilatie  
aanbrengen

Dak van binnen isoleren

Enkel glas vervangen voor  
dubbel glas

Plaatsen  
ventilatieroosters  
waar nodig

Na-isoleren van  
spouwmuurisolatie

Kruipluik maken  
in de keuken







### 3. We hebben uw hulp nodig!

Een renovatie is nogal wat. Een goede voorbereiding is wel zo prettig: voor de vaklieden die in uw woning aan het werk zijn, maar vooral ook voor uzelf.

Om het werk vlot te laten verlopen hebben we wel uw hulp nodig. Er gaat veel gebeuren aan de buitenkant van uw huis. Daarvoor hoeft u niet thuis te zijn. Maar we gaan ook binnen aan de slag. En daarvoor moeten we in uw huis zijn. Kunt u zelf niet thuis zijn? Dan kijken we samen met u naar een oplossing. U kunt altijd een sleutel achterlaten bij de uitvoerder van Onderpand of buren/familie vragen ons binnen te laten. Voordat het werk start krijgt u hierover nog informatie van ons.

Natuurlijk hebben we uw hulp nog vaker nodig. Wilt u een paar dagen voordat het werk begint het volgende doen:

- **berg** waardevolle spullen goed op. Daarmee voorkomen we schade;
- **haal** uw zonwering van de voor- en achtergevel (alleen als u die heeft);
- **haal** ook alle andere spullen die aan de gevel hangen weg;
- **haal** uw tuinmeubels en plantenbakken ongeveer 2 meter uit de gevel. Dit vanwege het neerzetten van de steigers.
- **ruim** uw zolder op. Bij de dak werkzaamheden moet u een groot gedeelte van de zolder leegruimen.
- **maak** ruimtes vrij waar de vaklieden moeten zijn. De bewonersconsulent en uitvoerder bespreken dit met u tijdens het warme opname. Wij rekenen erop dat u zich houdt aan de gemaakte afspraken.

## Aanpassingen die u zelf heeft aangebracht

Dit zijn voorzieningen die u zelf heeft geplaatst. Bijvoorbeeld betimmeringen, andere afwerkingen of zonwering. Hiervoor geldt:

- Zijn er voorzieningen die u zelf heeft aangebracht die ervoor zorgen dat de werkzaamheden niet of nauwelijks kunnen worden uitgevoerd? Dan overlegt de uitvoerder met u of deze moeten worden verwijderd. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen ervan;
- Wij voeren geen onderhoudswerkzaamheden uit aan zelf aangebrachte voorzieningen;
- Uiteraard gelden de afspraken die Veluwonen heeft gemaakt met u toen u toestemming kreeg over de zelf aangebrachte voorziening.

## Strippenkaart

Heeft u hulp nodig? Gebruik dan de speciale strippenkaart ter waarde van € 300,00. Met deze strippenkaart kunt u bijvoorbeeld een vakman van Onderpand vragen u te helpen met deze klusjes. Dit is gratis, totdat de strippenkaart leeg is! Dus lukt het u bijvoorbeeld niet om zelf uw zonwering weg te halen? Dan kunt u dit laten doen door een vakman van de aannemer en betaalt u dit met de strippenkaart. De strippenkaart en de uitleg hierbij krijgt u voor de werkzaamheden.

## Opruimdag

We hebben ruimte nodig om te werken en sommige spullen moeten aan de kant. Een goede reden om eens goed op te ruimen. Denk bijvoorbeeld aan de spullen op zolder of in de schuur die u niet meer nodig heeft. Daarom organiseren we een opruimdag. Wij voeren uw spullen gratis af. U ontvangt van ons nog een uitnodiging voor de opruimdag.

De volgende afvalsoorten horen niet thuis in een gemengde container:

- Elektrische apparaten;
- Accu's;
- Restafval/huisafval;
- Gevaarlijk afval, chemisch afval (verf);
- Autobanden;
- Matrassen



## Uw huisdieren

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Als u huisdieren heeft waarvan u verwacht dat ze overlast van de werkzaamheden in uw woning hebben of die vrij door de woning lopen, zorgt u zelf voor een ander verblijf voor uw huisdier.

## Wat zijn de financiële gevolgen voor u?

Wij vragen geen huurverhoging voor de werkzaamheden waaronder de isolatiemaatregelen. We vinden het namelijk belangrijk dat wonen voor u betaalbaar blijft. Als u straks voor zonnepanelen kiest, betaalt u hiervoor een gebruikersvergoeding aan servicekosten. U ontvangt hierover nog informatie.



## 5. Akkoord, planning en uitvoering

### Geeft u akkoord?

Wij vinden het belangrijk dat de bewoners net zo overtuigd zijn van de onderhoudsplannen als wij. Lees daarom dit boekje goed door, zodat u weet wat u kunt verwachten.

U bent als huurder verplicht om mee te werken aan de onderhoudswerkzaamheden zoals hierboven besproken. Voor de verduurzamingswerkzaamheden hebben we uw instemming nodig.

-> De akkoordverklaring geldt alleen voor de werkzaamheden in hoofdstuk 2 van deze brochure, onder het kopje '**energiezuinig maken van uw woning**'.

Wat betreft het onderhoud (schilderwerk, herstelwerkzaamheden gevel etc.) geldt dat u als huurder verplicht bent om hieraan mee te werken, met uitzondering van de keuken-, toilet- en badkamervervanging, dit gaat op basis van vrijwillige deelname. Indien we geen 70% akkoord krijgen op de verbeter maatregelen dan moet Veluwonen opnieuw afwegen welke werkzaamheden er uit gevoerd kunnen worden.

## Gaat u akkoord met dit groot onderhoud?

Bij dit boekje ontvangt u een akkoordverklaring. Wilt u deze verklaring invullen en uiterlijk 23 juni 2023 bij ons inleveren? De akkoordverklaring kunt u ook mailen naar [leida.dotulong@veluwonen.nl](mailto:leida.dotulong@veluwonen.nl) of per post versturen met behulp van de retourenvelop.

## Wanneer gaat de renovatie door?

De werkzaamheden kunnen alleen starten als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met het plan. Op dat moment zijn alle bewoners, dus ook de 'tegen' en 'niet' stemmers, volgens de wet aan ons plan gebonden en moet iedereen zijn of haar medewerking geven. Dit is onder voorbehoud van persoonlijke onvoorziene omstandigheden.

## Start

Als 70 % van alle bewoners akkoord zijn met de werkzaamheden, starten we in september 2023 met de verduurzaamwerkzaamheden. U ontvangt van ons nog een onderhoudsplanner. Hierin leest u hoeveel dagen het werk duurt en welke overlast u kan verwachten.

## Wanneer zijn we klaar?

Op dit moment is de verwachting dat eind 2023 alle werkzaamheden klaar zijn.

# Oeps: schade, wat nu?

We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij de bewonersconsulent van Onderpand. Zij stelt zo spoedig mogelijk de schade vast en bespreekt verdere afhandeling met u.

## Klachten

### Over de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden kunt u met klachten terecht bij de bewonersconsulent van Onderpand. Zij stelt alles in het werk om uw klacht zo snel mogelijk te verhelpen. Het is belangrijk dat u uw klacht binnen 24 uur meldt. De klacht kan pas opgelost worden als het bij ons bekend is.

### Over andere zaken

Bent u het niet eens met de gang van zaken of bent u van mening dat u onjuist behandeld bent? Neem dan contact op met Leida Dotulong. Sociaal projectleider van Veluwonen.

## Persoonlijk contact

### Inloopmiddag

U bent op 20 juni 2023 van harte welkom in de proefwoning aan de Jan Man-kesstraat 67 in Eerbeek. U kunt binnenlopen tussen 14:00-17:00. We laten u dan voorbeelden zien van materialen, kleurenstalen, isolatiemateriaal en tekeningen. Ook is het projectteam aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Er staat tevens een hapje en drankje voor u klaar, dus kom gerust langs. Of beter nog ... stap gerust binnen!

### Voordeurgesprek

Ongeveer één week voordat we starten met de uitvoering in of aan uw huis komt de bewonersconsulent van Onderpand nog een keer langs. Dit noemen we 'het voordeurgesprek'. Dat doen we om er zeker van te zijn dat u alle informatie heeft. U kunt dan ook nog uw vragen stellen.



## Bewonersbegeleiding

Voor, tijdens en na de werkzaamheden is de bewonersconsulent van Onderpand telefonisch bereikbaar. Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Zo nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen. Onderpand en Veluwonen organiseren wekelijks een spreekuur op locatie.

## Dagplanning

Tijdens het onderhoud vinden diverse werkzaamheden plaats. Het is voor u belangrijk dat u weet wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden. Daarom krijgt u enkele weken voor de start van de werkzaamheden een dagplanning. In de dagplanning staat per dag overzichtelijk wat er gaat gebeuren, wat de overlast is en hoe u zich daarop kunt voorbereiden.

## U krijgt een nieuwsbrief

Er is regelmatig overleg tussen Veluwonen, Onderpand en de projectcommissie. Uitkomsten van dit overleg hoort u van ons via een nieuwsbrief.

## Projectcommissie

Een aantal huurders zit in de projectcommissie. Zij denken met ons mee over de plannen en de keuzes die wij maken. Regelmatig vergaderen wij met hen. Wij vinden het fijn dat er zo wordt meegedacht. In de nieuwsbrief zijn zij al aan u voorgesteld.

## 6. Bij wie kunt u terecht?

### Contactpersonen Veluwonen

We gaan er samen met u wat moois van maken! Heeft u nog vragen? Bel of mail ons gerust.

Uw belangrijkste contactpersonen tijdens de werkzaamheden zijn de bewonersconsulent van Onderpand en de sociaalprojectleider van Veluwonen. U kunt bij hen terecht met uw vragen die met het project te maken hebben. Zij zijn tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (bijna) dagelijks aanwezig. Dag en tijdstip waarop het spreekuur plaats vindt vertellen wij u tijdens de huisbezoeken en in de nieuwsbrief.

Tijdens het werk zijn Demi en Leida regelmatig in de wijk. U kunt hen gerust aanspreken of bellen. Zij komen graag bij u langs.



**Demi Roelofzen**

demiroelofzen@onderpand.nl  
06-517 130 33



**Laurens Veldmaat**

Uitvoerder van het project.  
Verantwoordelijk voor alle  
technische zaken

**onderpand**  
vastgoedbeheer



**Leida Dotulong**

leida.dotulong@veluwonen.nl  
06-531 566 76

mijn huis  
**VELUWONEN**

## Tot slot

We hebben deze brochure met zorg samengesteld. Toch kan er nog wat veranderen tijdens het onderhoud. Als dit het geval is, informeren we u uiteraard zo snel mogelijk over de wijzigingen. U kunt aan de informatie in deze brochure geen rechten ontlene. Tevens is de informatie in deze brochure nog onder voorbehoud van interne besluitvorming en/of externe factoren, die de doorgang van de werkzaamheden kunnen beïnvloeden.

### Contact

Stuijvenburchstraat 20  
6961 DR Eerbeek  
0313-745280  
opknappenoudeerbeek@veluwonen.nl  
www.veluwonen.nl

### Bijlagen

1. Akkoordverklaring
2. Keuze draaiende delen

# VELUWONEN