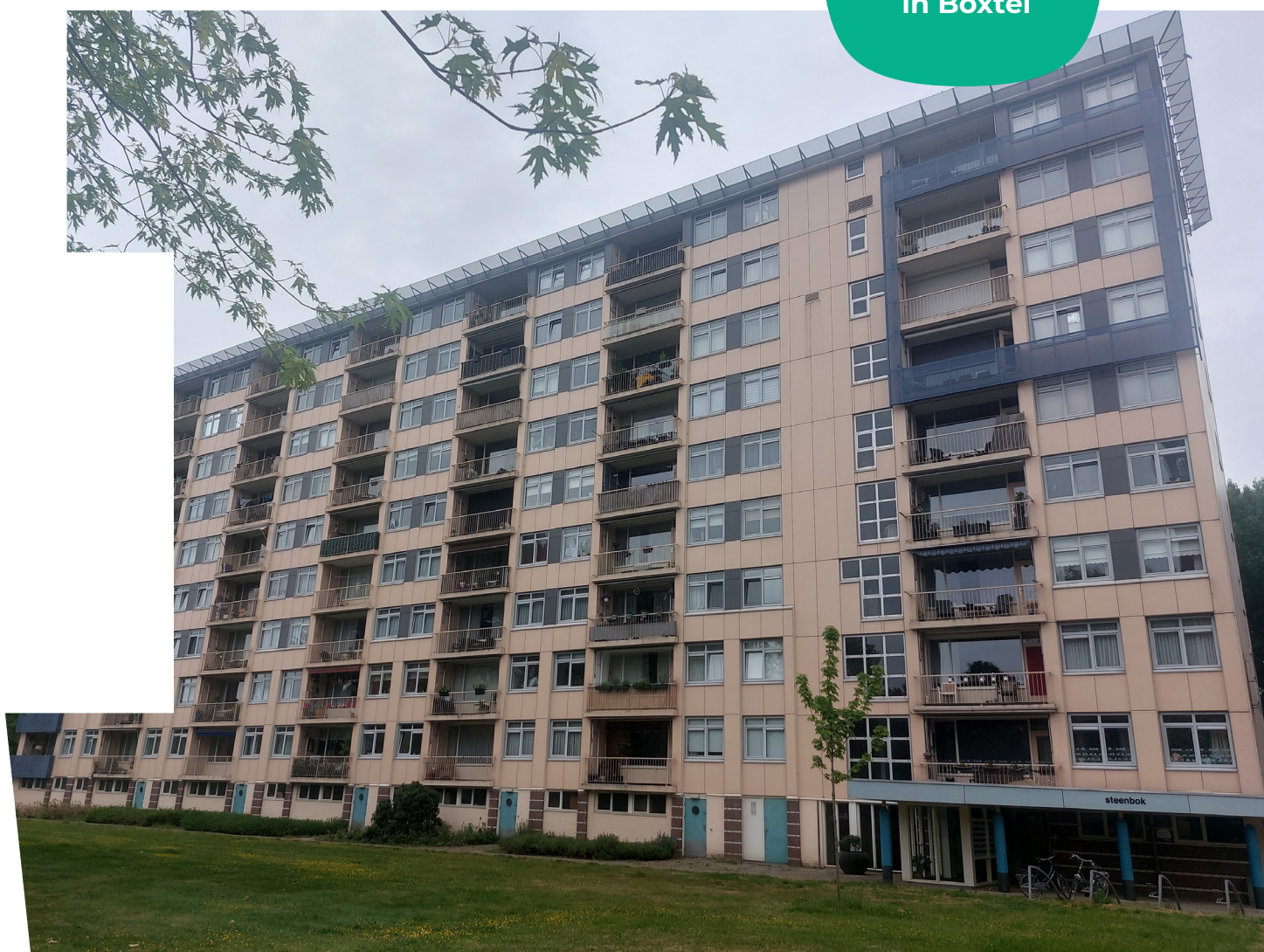


Onderhoud en energiebesparende maatregelen Boxtel

Hoogheem flat 1 - Steenbok

64
appartementen
in Boxtel



JOOST.
thuis in
boxtel

Knaapen
Goed voor elkaar

‘Een prettige woning die voldoet aan de eisen van nu.’



Alstublieft,

Hierbij ontvangt u informatie over het plan om de kwaliteit, veiligheid en energiezuinigheid van uw woning te verbeteren. JOOST vindt het belangrijk dat u comfortabel en betaalbaar woont. Daarom verbeteren we uw woning en voeren we noodzakelijk onderhoud uit.

In januari 2027 starten we met de werkzaamheden aan uw woning en bij de andere woningen in uw flat.

In dit informatieboekje leest u alles over de werkzaamheden, plannen en bij wie u terecht kunt met vragen.

**‘Onze woning weer
helemaal up-to date’**

Stappenplan



Wat gaan we doen?

STAP
1



Huisbezoek

STAP
2



Planning

STAP
3



Uitvoering

STAP
4



Vergoedingen

STAP
5



Oplevering

STAP
6



Wat gaan we doen?

STAP
1

We verdelen de werkzaamheden in twee bouwstromen. De eerste bouwstroom in uw flat start in januari 2027, waarbij we onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. In de tweede bouwstroom werken we aan de buitenkant van het gebouw. Hiervoor ontvangt u nog een apart informatieboekje.

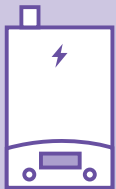
Onderhoudswerkzaamheden

Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk om de kwaliteit en veiligheid van uw woning te behouden en achterstallig onderhoud te voorkomen. Zo blijft uw woning in goede staat. Als huurder bent u verplicht om deze onderhoudswerkzaamheden uit te laten voeren.

Het gaat om de volgende werkzaamheden. Meer informatie over deze werkzaamheden staan beschreven op pagina 7, 8, en 9.



Het herstellen en/of aanbrengen van brandwerende voorzieningen



Vervangen van de CV-ketel en CLV (rookgasafvoer) kanaal



We reinigen de standleiding (riool) van uw woning



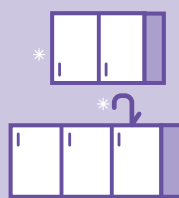
We vervangen indien nodig uw meterkast



Het aanbrengen van een mechanisch ventilatiesysteem en plaatsen van CO2 sensoren



Indien niet aanwezig plaatsen we een rookmelder



We vervangen uw badkamer, keuken en/of toilet (optioneel)



Asbest saneren in de vloer toilet, keuken en hal indien van toepassing

Tijdens de woningopname wordt er bekeken of uw badkamer, keuken of toilet aan vervanging toe is. Indien u dit dan zelf ook wenst, vervangen we deze.

Brandwerende voorzieningen

Brandwerende voorzieningen moeten aangebracht worden, zodat eventuele brand niet via leidingen en kanalen naar de rest van het gebouw kunnen gaan. Openingen worden dichtgemaakt of voorzien van een brandmanchet. Een brandmanchet is een speciale ring die om een buis zit. Bij brand zet de ring uit door de hitte. Daardoor sluit hij de opening af. Zo kunnen vuur en rook zich minder snel verspreiden.

Tussen de bergkast bij de keuken en de badkamer lopen kanalen. Open verbindingen met deze kanalen worden afgesloten. Als een verbinding nodig blijft, plaatsen we een brandmanchet of brandwerende afdichting. Deze zorgt ervoor dat de opening automatisch dichtgaat als er brand in de buurt komt.

Meterkast

Door de meterkast lopen ook leidingen die van woning naar woning gaan. Het plafond en/of de vloer worden daarom voorzien van brandwerende afdichting rondom de leidingen.

Leidingen die door de vloer gaan in de badkamer

In de badkamer komen leidingen uit het plafond. Dit zijn leidingen vanuit de woning boven uw eigen woning. Hier wordt een brandmachet omheen gezet of deze worden gecoat met een speciale verf.

CV en rookgasafvoerkanaal

De rookgasafvoer loopt van boven naar beneden door alle appartementen. Bij het vervangen brengen we meteen de nodige brandkleppen aan.

In de bergingen op de begane grond

Onder andere de riolering loopt door tot in de bergingen. Rondom deze leidingen moet een brandwerende afdichting aangebracht worden.

Vervangen van de CV-ketel en rookgasafvoerkanaal

De oude cv-ketel in uw woning wordt vervangen door een nieuwe. Ook het rookgasafvoerkanaal (CLV) wordt vernieuwd. Dit kanaal voert de rookgassen van de ketel veilig naar buiten. Door deze vervanging blijft uw woning veilig en werkt de verwarming weer goed en zuinig. Ook regelen we de radiatoren opnieuw in en waar nodig brengen we thermostatische radiatorknoppen aan.

Hierdoor heeft u een aantal dagen geen (warm) water. Uiteraard doen we ons best om deze tijd zo kort mogelijk te laten duren.

We hebben ook een studio-appartement in flat 1. Deze studio heeft een boiler voor warm water en een elektrische radiator. Hier vinden dus geen CV-werkzaamheden plaats.

Reinigen van de standleiding (riool)

De standleiding (rioolbuis) in het gebouw wordt gereinigd. Dit is de buis die het afvalwater van meerdere woningen afvoert. Door de leiding schoon te maken, worden verstoppingen voorkomen en kan het water weer goed doorstromen.

Vervangen van de meterkast

Tijdens de woningopname wordt er gekeken of uw meterkast toe is aan vervanging. Indien dit door de project opzichter wordt toegezegd, wordt dit meteen meegenomen tijdens de werkzaamheden.

Aanbrengen mechanisch ventilatiesysteem

U krijgt een eigen mechanisch ventilatiesysteem in de woning, wat het huidige systeem vervangt. Hierdoor wordt het ventileren per woning uitgevoerd, in plaats van de gehele flat.

Ventileren is noodzakelijk voor een gezond binnenklimaat. Bij vraag gestuurde ventilatie wordt de ventilatie automatisch afgestemd op wat u nodig heeft. De sensoren (meters) in de woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer meten de hoeveelheid vocht en CO2 en bepalen of de afzuiging harder moet werken. Ook zullen we, waar nodig, de binnendeuren inkorten. Dit is nodig om een goede luchtstroom te krijgen.



Deze CO2 meters worden in uw woning geplaatst in de huiskamer en slaapkamer bij een stopcontact. Dit stopcontact wordt vervangen door een opdek-stopcontact met kabelgoot. De meters meten voortdurend de lucht kwaliteit in de woning. De CO2 meter heeft verschillende standen en snelheden.



Met deze draadloze bedieningsschakelaar kunt u de verschillende ventilatiestanden regelen

De ventilatiebox wordt geplaatst in de bergkast in de keuken. Hiervoor dient u ruimte vrij te maken en zal er een deel van de ruimte niet meer beschikbaar zijn voor opslag. De ventilatiebox wordt aangesloten op de bestaande kanalen en ventielen. In de toiletruimte krijgt u een nieuw plafond.

Aanbrengen rookmelder

Tijdens de woningopname wordt in kaart gebracht of u genoeg rookmelders in de woning heeft. Indien nodig worden deze tijdens de werkzaamheden (alsnog) geplaatst.

Vervangen badkamer, keuken en/of toilet

Tijdens de woningopname wordt in kaart gebracht of uw badkamer, keuken en/of toilet in aanmerking komt voor vervanging. Dit is afhankelijk van de leeftijd. Wanneer u in aanmerking komt voor deze opties, ontvangt u een aparte brochure met hierin de keuzeopties.

Asbest saneren

Vervangen wij uw badkamer, keuken en/of toilet? Dan wordt er gekeken of er asbest aanwezig is in de woning. Hiervoor voeren wij een asbestonderzoek uit.

Is er asbest aanwezig? Dan is er niet direct reden tot zorg. Zolang asbest materialen niet kapot zijn, komen er geen schadelijke deeltjes vrij.

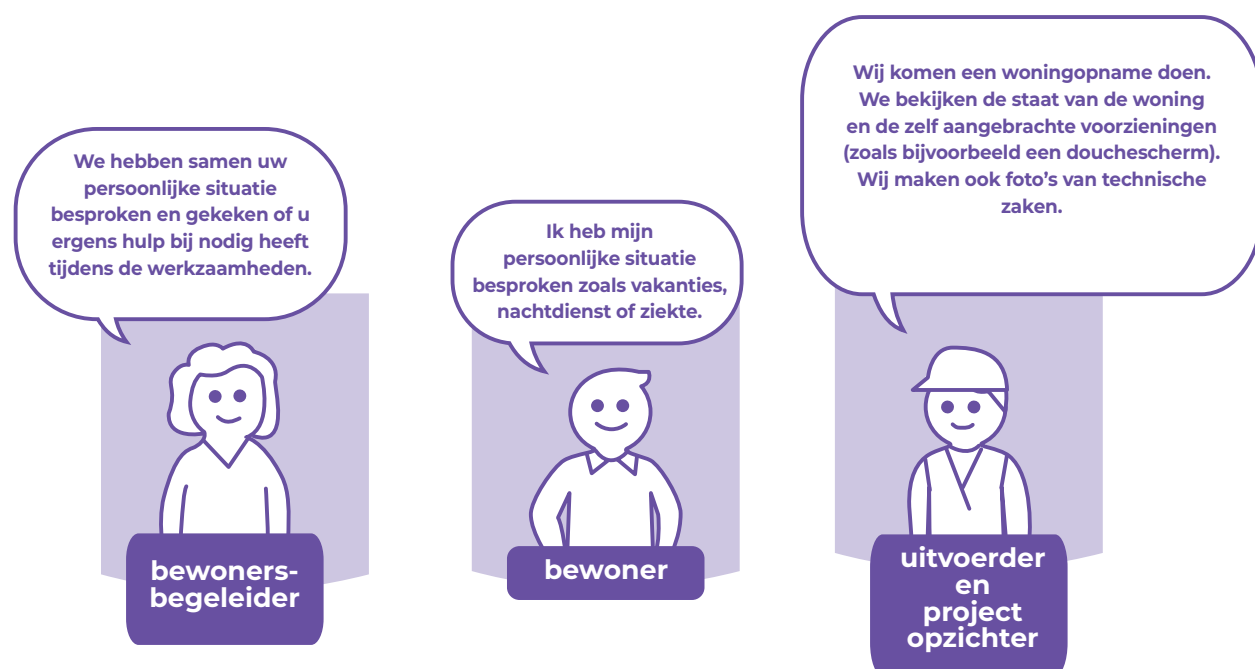
Het verwijderen van asbest wordt zorgvuldig gedaan, waardoor het voor u geen gevaar oplevert. Tijdens deze werkzaamheden kunt u niet in uw woning verblijven. U kunt dan gebruik van de rustwoning of Tante Keet. Tijdens de woningopname geven we hier extra uitleg over.



Huisbezoek

STAP
2

Knaapen en JOOST komen bij u thuis om u verder te informeren. Tijdens deze afspraak kunt u vragen stellen en bespreken we de werkzaamheden met u. De woningopname door de uitvoerder en projectopzichter zal worden ingepland bij de informatiebijeenkomst.



Zelf aangebrachte voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die u zelf hebt geplaatst, bijvoorbeeld een douchescherm. Tijdens de woningopname bekijkt de uitvoerder of uw aangebrachte voorzieningen ervoor zorgen dat de werkzaamheden niet of nauwelijks kunnen worden uitgevoerd. De volgende regels gelden voor de zelf aangebrachte voorzieningen.

- De uitvoerder bespreekt met u of de zelf aangebrachte voorzieningen verwijderd moeten worden voor de werkzaamheden. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen.
- Wij voeren geen onderhoudswerkzaamheden uit aan de zelf aangebrachte voorzieningen.



Planning

STAP
3

Informatiebijeenkomst

We organiseren in de proefwoning van flat 3, Hoogheem 212, een informatiebijeenkomst. In de proefwoning zijn de geplande werkzaamheden al uitgevoerd, waardoor u deze rustig kan bekijken.

Tijdens deze bijeenkomst kunt u ook de (kleur)keuzes van de badkamer, keuken en toiletten bekijken. Materialen kunnen er in het echt namelijk iets anders uitzien. We plannen na de informatiebijeenkomst nog aparte keuzemomenten in voor de bewoners die in aanmerking komen voor een vernieuwde keuken, badkamer en/of toilet. U geeft dan uw definitieve keuzes door. Na de keuzemomenten staan de gemaakte keuzes vast.

Ook maken we tijdens de informatiebijeenkomst afspraken voor de woningopnames met uitvoerder Frank en projectopzichter Jos of Vince. U ontvangt nog een persoonlijke uitnodiging voor deze bijeenkomst.

Opruimdag

Onze bouwmedewerkers hebben ruimte nodig om te werken. Een goede reden om op te ruimen! Denk bijvoorbeeld ook aan spullen uit uw berging. We plaatsen containers in de straat en voeren de spullen gratis voor u af. Er is ook een plek om goede spullen een tweede leven te geven. We plannen deze opruimdag in december, voordat de werkzaamheden gaan starten. U ontvangt hiervoor ook nog een persoonlijke uitnodiging.

Strangenbijeenkomst voor vervangen cv-ketel

De woongebouwen van Hoogheem bestaan uit hoogbouw met 9 verdiepingen. Alle woningen boven elkaar noemen we een 'strang'. U krijgt tegelijk met de 'strang' waar u woont, dus met uw boven- en onderburen, uitleg over de planning en de overlast zodra we de cv-ketels gaan vervangen. Iedereens aanwezigheid tijdens de uitvoering is belangrijk, anders ontstaan er vertragingen. U hoort ook op welke dag de werkzaamheden in uw woning starten. U ontvangt tijdig bericht wanneer deze bijeenkomst is.

We vervangen bij (bijna) iedereen de cv-ketel en het rookgaskanaal. Hierdoor heeft u enkele dagen geen verwarming en warm water. Dit geldt ook voor de huurders waarvan de cv-ketel niet vervangen wordt. Helaas kunnen we deze overlast niet voorkomen. We helpen u wel zo goed mogelijk:

- We zorgen voor elektrische kachels.
- U kunt gebruikmaken van de douchewoning.
- U heeft altijd koud water in uw woning.

EHBO (Eerste Hulp Bij Onderhoud)-gesprek

Ongeveer twee/drie weken voordat we met de werkzaamheden starten, ontvangt u een dagplanning. Hierop staat wat de aannemer van dag tot dag in uw woning komt doen, hoe lang het duurt en waar u rekening mee moet houden.



Planning

STAP
3

Bewonersbegeleider Danielle komt bij u langs om de volgende dingen met u te bespreken:

- Waar de werkzaamheden plaatsvinden in de woning.
- Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden.
- Wie de werkzaamheden uitvoert.
- Hoelang de werkzaamheden duren.
- Welke overlast u kunt verwachten.
- Wat we van u verwachten.
- Of en wanneer u thuis moet zijn.

De planning kan veranderen door weersinvloeden en/of in overleg met Knaapen of JOOST. De bedoeling is om in januari 2027 te starten met de eerste werkzaamheden in uw complex.

Belmoment

Een medewerker van een marktonderzoeksbureau belt u voor, tijdens en na de werkzaamheden en stelt u een paar vragen. We horen graag hoe u de werkzaamheden ervaart en wat wij mogelijk beter kunnen doen.



Uitvoering

STAP
4

Tijdens de werkzaamheden kunt u in de woning blijven wonen. Wel zult u tijdens de werkzaamheden last kunnen ervaren zoals:



Stof- en geluidsoverlast.



Inbreuk op uw privacy door de vakmannen die in uw woning aanwezig zijn.



Plaatsing van keet, opslag- en afvalcontainers op parkeerplaatsen.

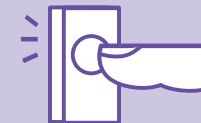
Wij begrijpen dat dit vervelend is. We doen ons best om de overlast te beperken en zullen bij de inrichting van de bouwplaats hier zo veel mogelijk rekening mee houden.

Werktijden

De medewerkers werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 tot 16:00 uur. Tijdens officiële feestdagen werken zij niet in of aan uw woning.

Wat verwachten wij van u?

Om de uitvoering van de werkzaamheden goed te laten verlopen is ook uw medewerking van belang.



Zorg dat u thuis bent om de deur te openen

Zorg dat u thuis bent om de deur te openen zodat de medewerkers naar binnen kunnen om de werkzaamheden uit te voeren. Als u er zelf niet bent, kunt u met burens, familie of vrienden of met de uitvoerder afspraken maken over de huis-sleutel. Informeer de uitvoerder als u om één of andere reden onverwachts niet aanwezig kunt zijn.

Opbergen en verwijderen van spullen

Om de werkzaamheden vlot en zonder beschadigingen te laten verlopen vragen wij u het volgende:



Berg waardevolle en hangende spullen (schilderijen en foto's) op.



Zorg dat looppaden en hal vrij zijn van spullen en obstakels



Geef uw huisdier
een rustige plek.

Huisdieren

Wij doen ons best om de overlast voor uw huisdier te beperken. Vaak is het beter om voor uw huisdier tijdelijk ergens anders onderdak te regelen. Mocht dit niet mogelijk zijn is de slaapkamer voor uw huisdier misschien een goed alternatief.

Tante Keet - een gezellige keet ingericht als huiskamer

Tijdens de uitvoering plaatsen we een Tante Keet. Hier kunt u heen om te ontsnappen aan de werkzaamheden en voor een kopje koffie of thee. Ook is Tante Keet een fijne plek om andere bewoners te ontmoeten. Bewonersbegeleider Daniëlle van Knaapen is ook regelmatig in Tante Keet te vinden. Tante Keet zal geplaatst worden voordat we starten met de werkzaamheden.

Meehelpen met activiteiten?

Bespreek dit met bewonersbegeleider Daniëlle tijdens de informatiebijeenkomst of het huiskamergesprek. Of stuur een mail naar danielle@knaapen.nl.

Rustwoning

Wanneer u aan de werkzaamheden wilt ontsnappen, bieden we ook de mogelijkheid voor een rustwoning aan. Een rustwoning zal een andere woning zijn in uw flat of in een van de overige 6 flats. Een rustwoning kan ook gebruikt worden wanneer u in uw eigen woning even geen gebruik kan maken van voorzieningen, zoals badkamer, keuken en/of toilet.

De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd. Het kan zijn dat meerdere huurders tegelijk gebruik maken van de rustwoning. Voorafgaand aan de werkzaamheden stellen we hiervoor gebruiksregels op.

Tijdelijke voorzieningen

Wanneer u in aanmerking komt voor een vernieuwde badkamer, keuken en/of toilet, kunt u tijdelijk geen gebruik maken van deze voorzieningen. Hiervoor verzorgen wij tijdelijke voorzieningen, zoals een chemisch toilet, tijdelijke douchevoorziening en een kookplaat.

Schade en klachten

We doen samen met u ons best om dit te voorkomen. Toch kan er eens iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder van Knaapen en opzichter van JOOST. De schade zal dan spoedig worden vastgesteld en verdere afhandeling bespreken we met u.

Tijdens werkzaamheden kunt u met klachten terecht bij de uitvoerder van Knaapen. Aarzel niet en maak melding hiervan. Dan kunnen we er alles aan doen om de klacht zo spoedig mogelijk te verhelpen. Contactgegevens van de uitvoerder en opzichter vindt u verderop in dit informatieboekje.

Vergoedingen

STAP 5

Voor de werkzaamheden die we in uw woning uitvoeren, ontvangt u als bewoner een vergoeding. Hieronder ziet u een overzicht van de vergoedingen en wanneer ze voor uw situatie geldig zijn.

Vergoeding badkamer, keuken en/of toilet

Bij vervanging van de badkamer, keuken en/of toilet ontvangt u een vergoeding. De bedragen zijn vastgesteld op € 125 voor de badkamer, € 125 voor de keuken en € 50 voor het toilet. De vergoeding geldt als tegemoetkoming voor de overlast en/of mogelijke aanpassingen als gevolg van de werkzaamheden.

Let op: tijdens de woningopname wordt gekeken of u in aanmerking komt voor een vernieuwde badkamer, keuken en/of toilet. Wanneer u dit zelf ook wil, zullen we de werkzaamheden in gang zetten. Dan komt u ook automatisch in aanmerking voor bovenstaande vergoedingen.

Vergoeding vloerafwerking

Wanneer er in uw woning asbest gesaneerd wordt, zal uw vloer verwijderd dienen te worden in de hal en keuken. Indien herstel niet mogelijk of wenselijk is, wordt een vergoeding van € 25 per vierkante meter vloer uitgekeerd.

Afzuigkap

Wanneer de bestaande afzuigkap is aangesloten op het mechanische ventilatiekanaal, wordt deze vervangen door een recirculatiekap. De recirculatiekap wordt eenmalig door Woonstichting JOOST verstrekt. Het onderhoud en de vervanging van filters komen voor rekening voor u als huurder.

Een recirculatiekap wordt ook aangebracht wanneer de afzuigkap is aangesloten op een afvoer kanaal naar buiten, terwijl Woonstichting JOOST in de nieuwe situatie geen buitenkanaal wenst te handhaven. Wanneer er geen afzuigkap aanwezig is, brengt JOOST eveneens een recirculatiekap aan.

Eventuele bouwkundige wijzigingen die ontstaan door het verwijderen van de bestaande afzuigkap en het aanbrengen van de recirculatiekap worden hersteld. Indien herstel niet mogelijk of niet wenselijk is, wordt een vergoeding verstrekt van € 20 per vierkante meter wandafwerking, met een maximum van 10 vierkante meter.

Gasloos koken

Bij vervanging van de keuken stimuleren we gasloos koken, maar we verplichten dit niet. In overleg met u als bewoner wordt er in alle gevallen een voorbereiding gemaakt, zodat u zich na keukenrenovatie altijd nog kan bedenken om gasloos te gaan koken. Wanneer tijdens het project géén keuken wordt vervangen, brengen we in overleg met bewoner wel de voorbereiding voor gasloos koken aan. We doen dit alleen wanneer dit zonder braakschade kan worden uitgevoerd.

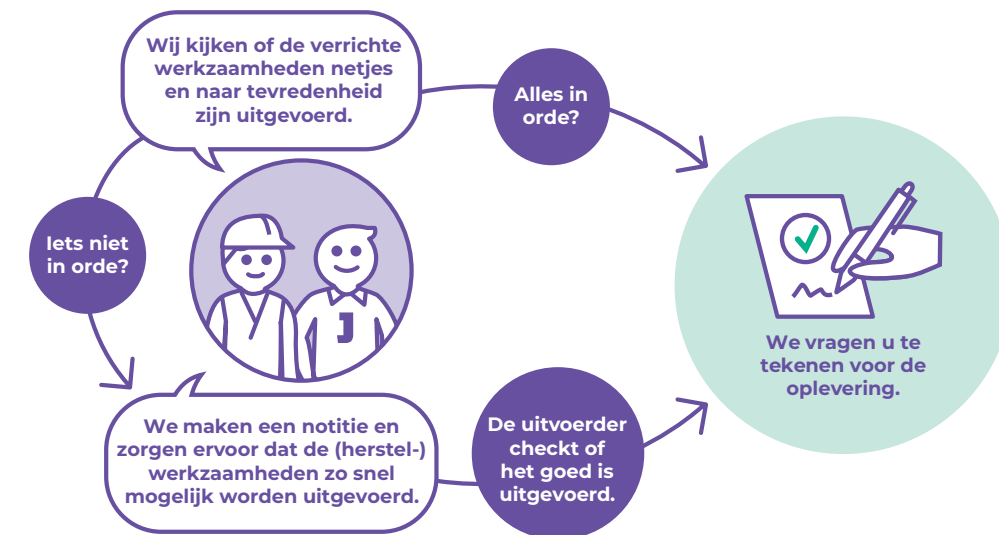
Bovenstaande vergoedingen staan ook beschreven in het Sociale Statuut van Woonstichting JOOST. Deze kunt u via onderstaande QR-code terugvinden op hun website.



Oplevering

STAP 6

Wanneer de werkzaamheden klaar zijn, komt de uitvoerder samen met de opzichter van JOOST bij u langs.





Contact

Heeft u vragen? Neem gerust contact met ons op.



Daniëlle
Bewonersbegeleider Knaapen
T: 0499 745 499
E: danielle@knaapen.nl



Frank
Uitvoerder Knaapen
T: 0499 460 605
E: uitvoerderfrank@knaapen.nl



Marc de Koning
Projectconsulent JOOST
T: 06 51 84 62 62
E: marc.dekoning@wonenbijjoost.nl

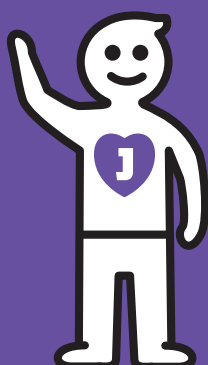


Jos van den Broek
Projectopzichter JOOST
T: 088 008 14 00
E: jos.vandenbroek@wonenbijjoost.nl



Vince Verkuijlen
Projectopzichter JOOST
T: 088 008 14 00
E: vince.verkuijlen@wonenbijjoost.nl

Samen
gaan we aan
de slag om u
prettig te laten
wonen



wonenbijJOOST.nl

Knaapen
Goed voor elkaar

JOOST.
thuis in
boxtel