



Onderhoud en verduurzaming

40 woningen De Vossener, Venlo



Beste bewoner(s),

Samen maken we uw woning energiezuiniger

Woonwenz vindt het belangrijk dat haar huurders prettig wonen in een gezonde en duurzame omgeving. Dat begint bij de woning. U heeft daar eerder al een brief over ontvangen. In dit boekje vertellen we u graag meer over hoe we samen uw woning energiezuiniger maken. Wat dat voor u betekent en hoe we u daarbij helpen. We vragen u het boekje goed door te lezen. Laat het ons weten als u nog vragen heeft.

Hartelijke groet,

Projectteam Woonwenz en Caspar de Haan onderhoud & renovatie

- We maken uw woning comfortabel en energiezuinig.
- Wij rekenen voor de werkzaamheden geen huurverhoging door. De daling van de energiekosten is helemaal voor u. We doen dat om het wonen voor u zo betaalbaar mogelijk te houden. Dit vinden wij belangrijk.
- De werkzaamheden starten in september 2025.
- U kunt gewoon in uw woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden.
- De verbeteringen in uw woning duren ongeveer 7 werkdagen. De werkzaamheden aan de buitenzijde van uw woning duren ongeveer 3 weken. De steigers blijven langer staan. We bouwen ze in één keer op en breken ze na alle werkzaamheden weer in één keer af.
- 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.

Het stappenplan



Stap 1 U heeft een brief ontvangen

Hierin staat de aankondiging van de werkzaamheden beschreven.



Stap 2 Het plan (dit boekje)

U krijgt van ons dit bewonersboekje. Hierin leest u alles over de werkzaamheden, wat deze voor u betekenen, de planning en een beschrijving van de werkzaamheden. Ook ontvangt u een akkoordverklaring. Als meer dan 70% van de bewoners akkoord gaat met het verduurzamingsplan, gaan de werkzaamheden door.



Stap 3 Huisbezoek & opname technische staat woning

Tijdens het huisbezoek komen de bewonersconsulent en de uitvoerder van Caspar de Haan bij u langs. Met de consulent kunt u uw vragen en zorgen delen. De uitvoerder neemt ondertussen de technische staat van uw woning op. Gaat u akkoord met de werkzaamheden? Dan geeft u de getekende akkoordverklaring aan de bewonersconsulent.



Stap 4 Evaluatie

Marktonderzoekbureau Inceptivize 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 dagplanning voor u mee en neemt alles nog eens goed met u door.



Stap 6 Start uitvoering

De werkzaamheden gaan van start.



Stap 7 Oplevering

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



Stap 8 Evaluatie

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

Hoewel dit bewonersboekje met zorg is samengesteld, kunt u aan de inhoud ervan geen rechten verlenen.



Scan de QR-code om alle informatie ook online te lezen. U kunt dan uw familie en/of vrienden mee laten lezen. Twee weten immers meer dan één.

De werkzaamheden buiten

Om uw woning comfortabeler en energiezuiniger te maken, voeren we verduurzamingswerkzaamheden uit. Hierbij maken we gebruik van onderhoudsarme materialen.

1 Bij isoleren van alle buitenmuren

Alle buitenmuren krijgen extra isolatie. De bestaande isolatie zit niet overal meer goed in de muren. Dit vullen we bij vanaf de buitenzijde van de woning.

2 Plaatsen isolerend glas (HR++ glas) en ventilatieroosters

Alle kozijnen en ramen krijgen nieuw extra isolerend glas (HR++ glas). We vervangen de bestaande ventilatieroosters door zelfregelende ventilatieroosters. Het nieuwe glas plaatsen we in de bestaande kozijnen.

3 Plaatsen gevelpanelen op eerste verdieping

Heeft uw woning een gevelpaneel op de eerste verdieping? Dan plaatsen we over het bestaande gevelpaneel een nieuw paneel.

4 Bekleden paneel boven bergingskozijn

We plaatsen over het bestaande paneel een nieuw paneel. Dit nummer staat niet op de foto, maar voeren we wel uit.

5 Schoonmaak dakgoten

We maken de dakgoten schoon.

6 Onderhoud en schoonmaken kunststof kozijnen en deuren

We maken de kunststof kozijnen en deuren schoon en geven ze een vuil en waterafstotende laag. We controleren de draaiende delen en daar waar nodig stellen we deze opnieuw af.

7 Vervangen houten voordeur en achterdeur in kunststof kozijn met deur

De houten voordeur en achterdeur vervangen we door een nieuw kunststof kozijn met grijze deur. Het gaat alleen om de volgende woningen waar nu nog een houten voordeur en achterdeur aanwezig zijn: Dickenslaan 1, 3, 21, 29, 33 en 43, Racinestraat 3, 7, 71 en 73.

8 Plaatsen geïsoleerde voorzetwand bij de zijgevels van de hoekwoningen

De zijgevels van de hoekwoningen krijgen aan de buitenkant een voorzetwand met extra isolatie. De voorzetwand werken we af met nieuwe beplating. Het gaat alleen om de volgende woningen:

Vossenerlaan 56, Corneillestraat 1 en 9, Racinestraat 32, 42 en 56, Dickenslaan 1 en 33, Racinestraat 73, Byronstraat 1, Dickenslaan 48 en 82 en Scottstraat 2.

Heeft uw woning aan de zijgevel een schoorsteen, dan wordt deze verwijderd. Er worden in een paar voorzetwanden vleermuiskasten geplaatst. Dit zijn wij wettelijk verplicht. Deze kasten werken we weg achter de nieuwe beplating. Ook plaatsen we bij een paar adressen tegen de nieuwe beplating nestkasten voor gierzwaluwen.

De werkzaamheden binnen

1 Plaatsen hybride warmtepomp

De hybride warmtepomp werkt samen met de cv-ketel. De warmtepomp zorgt voor voldoende warmte en alleen bij lage temperaturen springt de cv-ketel bij. De cv-ketel blijft voor uw warmwater zorgen. Met deze hybride warmtepomp wordt uw woning niet gasloos. Het gasverbruik wordt wel flink minder. Het stroomverbruik wordt meer maar in totaal bespaart u op uw energierekening. Dit ook in combinatie met het extra isoleren, het nieuwe glas en (daar waar van toepassing) de voorzetwand. De warmtepomp wordt geplaatst in een nieuwe schoorsteen die op het dak komt. Op de foto ziet u een voorbeeld.

2 We plaatsen CO₂-sensoren ter ondersteuning van de mechanische ventilatie

In de woonkamer en slaapkamer plaatsen we een CO₂-melder die de luchtkwaliteit meet en als het nodig is de mechanische ventilatie automatisch inschakelt. In de keuken komt een nieuwe schakelaar voor de bediening van de ventilatie-unit. De bestaande afzuigpunten in de keuken, toilet en badkamer blijven in gebruik. Is in een van deze ruimten nu geen afzuiging aanwezig, dan maken we dit alsnog. Voor een betere werking van het systeem korten we de bestaande binnendeuren in, zodat verse lucht door de woning stroomt. In de deur van de badkamer en de meterkast komt een ventilatierooster die ook zorgt voor een betere luchtstroom.

3 Plaatsen recirculatie afzuigkap in de keuken

Als de bestaande afzuigkap op het mechanische ventilatiesysteem aangesloten is, vervangen we de afzuigkap voor een recirculatie afzuigkap. Deze afzuigkap heeft geen afvoerbuizen nodig.

4 Vervangen vlizotrap inclusief traphekjes

Indien van toepassing vervangen we de vlizotrap en plaatsen we een nieuwe 3-delige vlizotrap. Deze trap is uitgevoerd met scharnieren en ligt in gesloten toestand op het trapluik. Hierdoor is deze handiger en veiliger in het gebruik.



Voorbeeld warmtepomp schoorsteen



Wat betekent dit voor u?

Akkoordverklaring

Voor de verduurzamingswerkzaamheden vragen we uw akkoord. Als tenminste 70% van alle bewoners akkoord hebben gegeven, dan gaan de werkzaamheden bij alle bewoners door. U kunt bijgaande akkoordverklaring gebruiken om uw mening met ons te delen. Het formulier kunt u tijdens het huisbezoek aan de uitvoerder van Caspar de Haan meegeven.

Uw woning wordt energiezuiniger

Door goede isolatie gebruikt u minder energie om uw woning te verwarmen en voelt deze comfortabeler aan. Bij een gelijkblijvend verbruik en prijs betekent dit dus ook een lagere energierekening.

Huisbezoek

Tijdens het huisbezoek komen een bewonersconsulent en een uitvoerder van Caspar de Haan bij u langs. Terwijl de uitvoerder de technische staat van uw woning opneemt, kunt u uw vragen en zorgen delen met de consulent.

Hoe helpen we u?

Startgesprek

Twee weken voordat we de werkzaamheden aan uw woning starten, komt de uitvoerder bij u langs om alles nog eens door te nemen. U krijgt dan een dagplanning waarop u kunt zien wanneer we wat doen, wanneer u welke spullen aan de kant moet zetten en welke overlast u kunt verwachten. Hij brengt dan ook afdekfolie voor u mee. Als u meer folie nodig heeft, kunt u dat altijd laten weten.

Draaischijf

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.

Oplevering

Als de werkzaamheden bij u thuis klaar zijn, komt de uitvoerder samen met iemand van Woonwenz kijken of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Zijn er 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 direct.

Tip: Is uw huisdier gevoelig voor drukte of stress? Misschien heeft uw huisdier dan tijdelijk een andere plek nodig.



Waar moet u rekening mee houden?

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Als huurder mag u dingen veranderen aan de woning. Op die manier wordt de woning meer van u en richt u het in zodat het voor u fijn is. Wanneer u iets verandert aan de woning, noemen wij dat een ZAV. Het kan zijn dat tijdens de werkzaamheden een ZAV gedeeltelijk of helemaal moet worden verwijderd. Op die manier voorkomen we dat er schade ontstaat aan uw eigendom. We bespreken dit persoonlijk met u tijdens het huisbezoek.

Bouwplaats

We zetten een kleine bouwplaats op. Deze wordt beheerd door de uitvoerder van Caspar de Haan. Op de bouwplaats slaan we bouwmaterialen op. U ziet er dagelijks vakmensen 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.

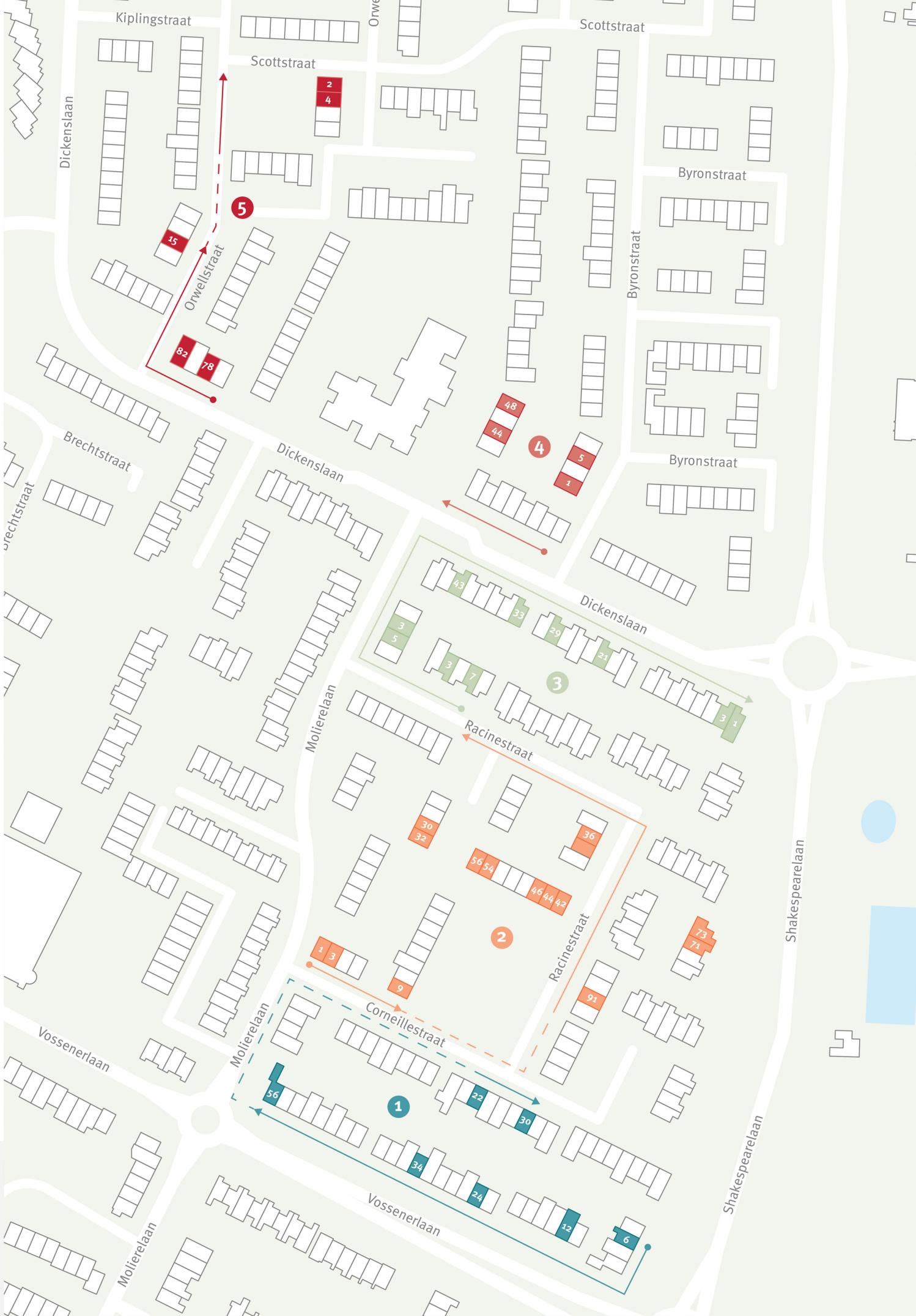
- De medewerkers van Caspar de Haan werken van maandag tot en met vrijdag van 7.30 uur - 16.15 uur.
- Zij zetten steigers alleen aan de kant van uw woning waar we de warmtepomp gaan plaatsen. Dat kan gevolgen hebben voor uw privacy.
- De werkzaamheden zorgen voor meer (bouw) verkeer in uw wijk. Ook staan er meer auto's geparkeerd en op sommige parkeerplaatsen staan containers.
- Tijdens de werkzaamheden kunt u geluid- en stofoverlast ervaren. We doen ons uiterste best om zo min mogelijk overlast te veroorzaken.

Route en planning

De werkzaamheden starten in september 2025, en zijn klaar in december 2025. De werkzaamheden voeren we uit volgens de aangegeven route op pagina 11.

Legenda

- | | |
|--------|--------|
| Fase 1 | Fase 4 |
| Fase 2 | Fase 5 |
| Fase 3 | |





Belangrijke informatie

Tijdens de werkzaamheden zijn er veel mensen aan het werk. Denk aan medewerkers van Caspar de Haan, onderaannemers en medewerkers van Woonwenz. Hieronder vindt u de contactgegevens van de vaste aanspreekpunten tijdens de werkzaamheden. Heeft u vragen? Noteer ze dan op pagina 14 van dit boekje. 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 of planningen door te geven.

Tevredenheidsmeting

Ook willen we graag weten of u tevreden bent met de werkzaamheden. Daarom nemen we voor 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 Inceptivize, een bureau voor marktonderzoek.

Contactgegevens



Floor Rooijackers
Bewonersconsulent
Caspar de Haan
Tel. 06 25 53 08 35



Cor Hamstra
Uitvoerder
Caspar de Haan
Tel. 06 11 47 73 50



Twan Becks
Opzichter
Woonwenz
Tel. 077 389 31 31



Notities

Heeft u vragen? Noteer ze dan hier. Dan vergeet u ze niet te stellen.



Woonwenz

077 389 31 31

info@woonwenz.nl

www.woonwenz.nl

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

Caspar de Haan

040 250 19 99

info@caspardehaan.nl

www.caspardehaan.nl



caspar de haan
onderhoud & renovatie