



# Informatieboekje

Groot onderhoud en verduurzaming  
van uw woning, dak met buitenisolatie

## Project 607 Elisadonk:

Type Meander nr. 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 287, 289, 291 en 293

Type Meander met vrijstaande berging: nr. 276, 278, 280, 282, 284 en 286

Type Doorbezinning: nr. 175, 177, 179, 181, 183, 185, 279, 281, 283, 285, 288, 290, 292, 294,  
296, 298, 300 en 302

Type Strokenbouw: nr. 295, 297, 299, 301, 303 en 305



Samen werken  
aan wonen  
en wijken

heijmans

# Aan de slag in uw woning

Beste bewoner(s),

Voor u ligt het informatieboekje over het groot onderhoud en verduurzaming van 46 woningen aan de Elisadonk waarbij we de daken van buitenaf isoleren. Alwel gaat samen met aannemersbedrijf Heijmans uw woning flink opknappen. U krijgt hiervoor een frisse, veiligere, comfortabele en energiezuinige woning terug.

## In dit boekje leest u:

- Wat er in uw woning gaat gebeuren;
- Welke keuzes u hebt;
- Waar u rekening mee moet houden;
- Wat u van ons kunt verwachten;
- Hoe u akkoord gaat met de werkzaamheden.

## Lees het boekje op uw gemak door

Heeft u daarna nog vragen? Stel ze gerust! Schrijf uw vragen alvast op bij de notities achter in dit boekje of mail ze naar [langdonk@alwel.nl](mailto:langdonk@alwel.nl).

## De voordelen voor u

Met dit plan kunt u van uw woning een nog fijner thuis maken.



Een huis zonder tocht en vocht



Frisse uitstraling



U bespaart gemiddeld € 65,- per maand



Een veiliger huis

# Inhoudsopgave



Contact

4



Voordelen

5



1. Plan in 1 oogopslag

6



2. Dit doen we aan de buitenkant van uw woning

10



3. Dit doen we in uw woning

15



4. Woonlastenverlaging

18



5. Planning tot na de uitvoering

19



6. Zo bereidt u zich voor

26



7. Dit mag u van ons verwachten

28

# Contact

U komt de komende tijd veel medewerkers tegen. Wie spreekt u aan voor welke vragen?



**Bewonerscoach  
Simone Visser**

van Heijmans

Tijdens de voorbereiding en uitvoering kunt u met alle praktische vragen bij Simone terecht.



**Hoofduitvoerder  
John Sprangers**

van Heijmans

John is verantwoordelijk voor het gehele bouwproces.



**Uitvoerder  
Peter van Vugt**

van Heijmans

Is er voor al uw vragen tijdens de uitvoering.



**Woonconsulent  
Phily Veraart**

van Alwel

Phily geeft uitleg over het plan en is er voor uw vragen tijdens de voorbereiding. Vragen over leefbaarheid en woonomgeving kunt u aan haar stellen.



**Sociaal beheerder  
Rob van Lieshout**

van Alwel

Rob geeft uitleg over het plan en is er voor uw vragen tijdens de voorbereiding.

## Vragen, zorgen of opmerkingen?

Wij staan u graag te woord. Stel uw vragen via de b'woond app of bel 06-41693778. Heeft u een vraag voor Alwel? Mail naar langdonk@alwel.nl of bel 088-2552000.

## Met de renovatie-app blijft u op de hoogte van het project

Tijdens het huisbezoek leggen wij uit hoe u de Heijmans b'woond app op uw smartphone of tablet zet. In de app vindt u de planning, algemene afspraken en het nieuws terug. De app heeft ook een chatfunctie.



**Geen smartphone of tablet? Geen probleem**

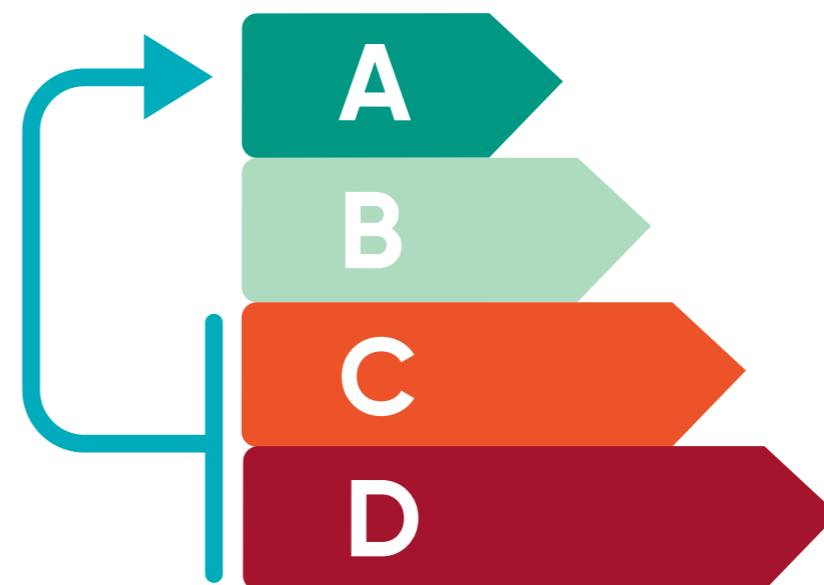
Vertel het ons tijdens een huisbezoek. U krijgt dan de informatie op papier.



### Calamiteiten

Heeft u tijdens de werkzaamheden een probleem dat niet kan wachten?

Bel dan de projecttelefoon 06-41693778 (tussen 9.00 en 16.00 uur) of naar het noodnummer 088-4335000 (buiten kantooruren).



Het energielabel van uw woning gaat naar energielabel A

# Een duurzame woning is fijn voor het milieu én uw portemonnee

Door het isoleren, de ventilatie, en de keuze voor zonnepanelen is uw woning straks energiezuiniger. U bespaart op uw energieverbruik en u kunt zelf stroom opwekken. Het resultaat is een lagere energierekening.

## Een goed geïsoleerde en geventileerde woning geeft u meer woongenot:



**Uw woning is makkelijker te verwarmen in de winter**



**U bespaart op uw energieverbruik**



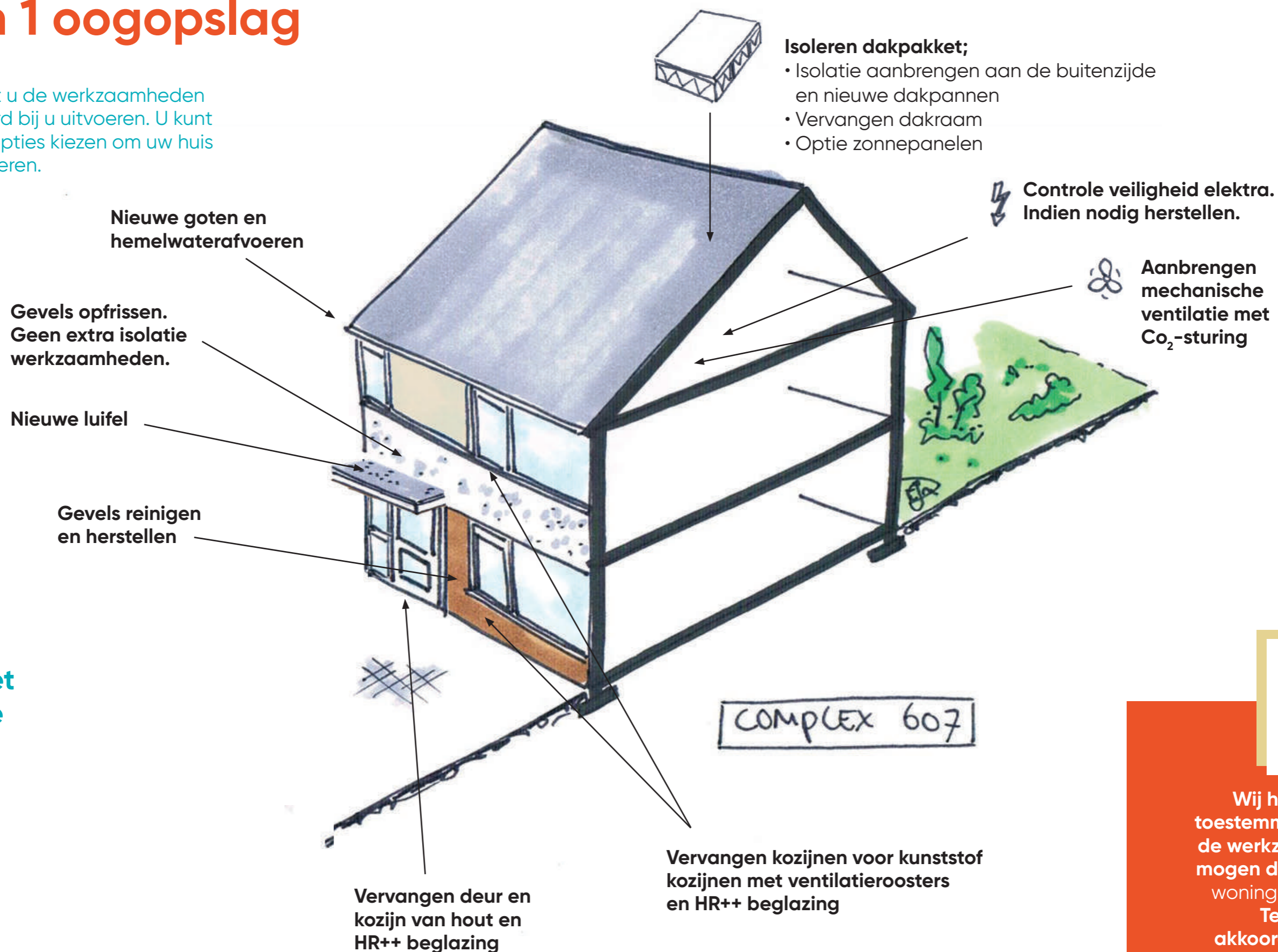
**Uw woning heeft een fijn leefklimaat**



**Uw woning heeft geen last van tocht, schimmels en vocht**

# 1. Plan in 1 oogopslag

In dit boekje ziet u de werkzaamheden die we standaard bij u uitvoeren. U kunt ook voor extra opties kiezen om uw huis verder te verbeteren.

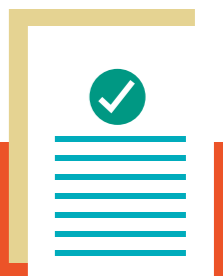
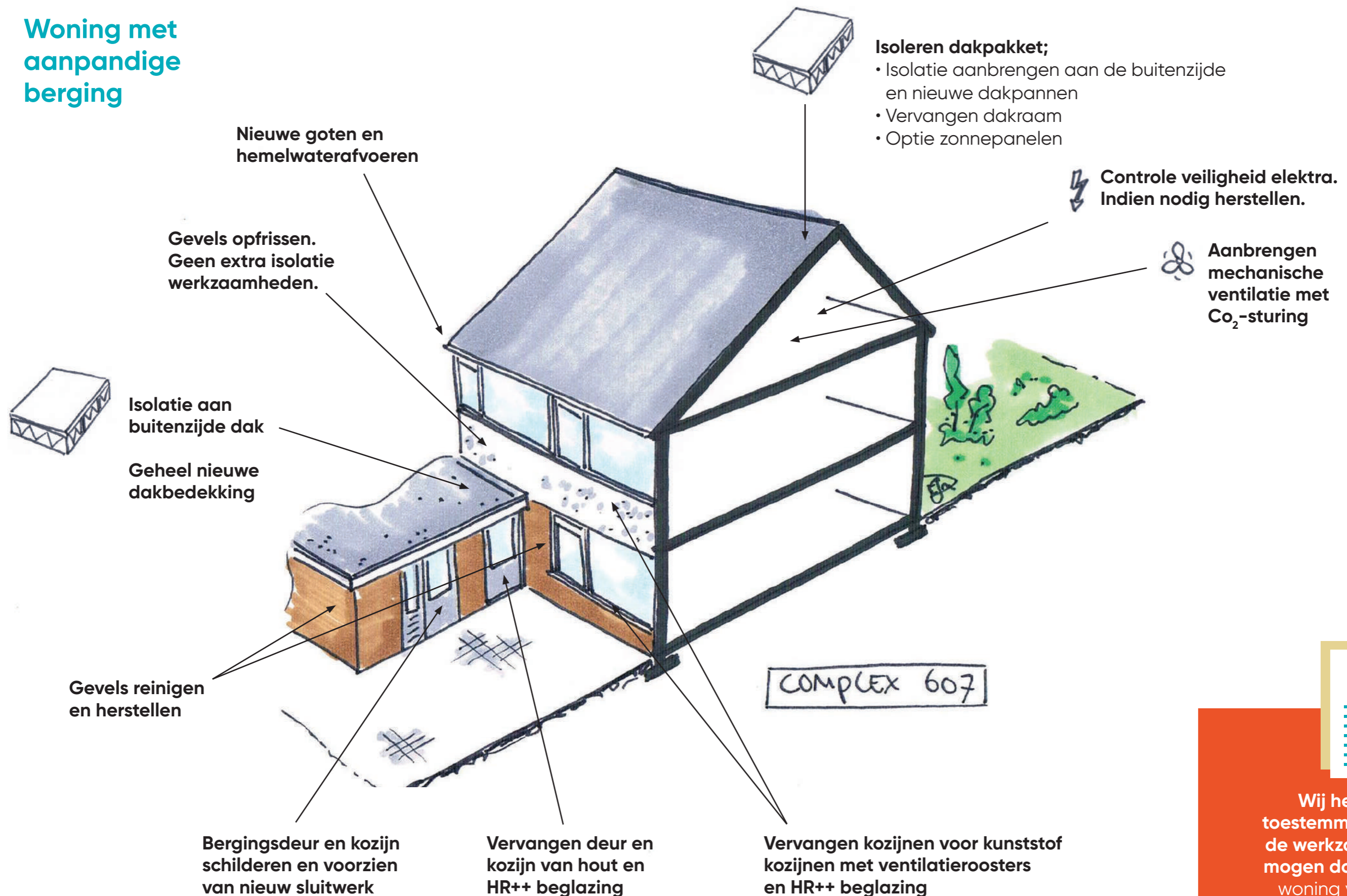


**Woning met vrijstaande berging**



**Wij hebben uw toestemming nodig om de werkzaamheden te mogen doen. Wilt u uw woning verbeteren? Teken de akkoordverklaring!**

## Woning met aanpandige berging



Wij hebben uw toestemming nodig om de werkzaamheden te mogen doen. Wilt u uw woning verbeteren? Teken de akkoordverklaring!

## 2. Dit doen we aan de buitenkant van uw woning

Als we klaar zijn ziet uw woning er aan de buitenzijde weer fris uit. Tijdens deze werkzaamheden zijn we vooral buiten uw woning bezig. Soms moeten we ook binnen zijn. Bijvoorbeeld als we de kozijnen vervangen. U kunt gewoon in uw woning blijven tijdens de werkzaamheden. In totaal zijn we 18 werkdagen aan of in de woning bezig. Waarvan ongeveer 8 binnen.

Type Meander met vrijstaande berging: nr. 276, 278, 280, 282, 284 en 286



Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw



Achtergevel bestaand



Achtergevel nieuw

PV-panels  
aan zijde  
met meeste  
opbrengst

Type Meander: nr. 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 287, 289, 291 en 293



Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw



Achtergevel bestaand



Achtergevel nieuw

Type Doorbezinning: nr. 175, 177, 179, 181, 183, 185, 279, 281, 283, 285, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300 en 302

Type Strokenbouw: nr. 295, 297, 299, 301, 303 en 305



Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw



Achtergevel bestaand

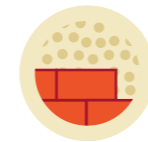


Achtergevel nieuw



### Ramen

- U krijgt nieuwe kunststof kozijnen met ventilatie-roosters en HR++ glas. In de kozijnen komen naar binnendraaiende ramen.
- De dichte panelen in de kozijnen worden vervangen, door beter geïsoleerde panelen.



### Isolatie

- We verbeteren de spouwmuurisolatie van woningen.
- We isoleren het hellend dak via de buitenzijde en brengen een geïsoleerd dakraam aan.
- We vervangen de binnendeur naar de berging vanuit de hal voor een geïsoleerde deur en isoleren de tussenwand tussen gang en berging.
- Bij de woningen met vrijstaande berging en vervangen wij de deur van de keuken naar de aanbouw voor een geïsoleerde deur met glasopening.

### Overige werkzaamheden



Wij zorgen dat het slot en beslag van de bergingsdeur voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. U krijgt nieuwe sloten in woning en berging.

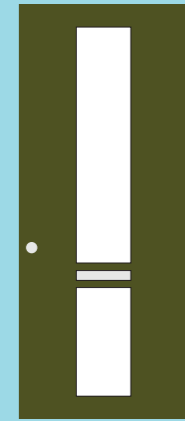


U krijgt een nieuwe voordeur van hout en een achterdeur van kunststof.

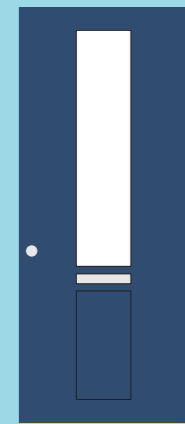


We vervangen het voegwerk van uw woning en daar waar nodig de berging, en reinigen het metselwerk.

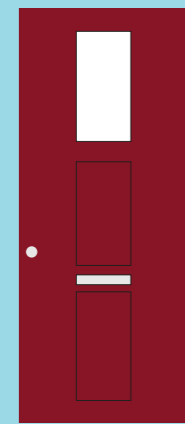
### Kies uw voordeur en kleur



**Kleur 1:**  
RAL 6003  
Olijfgroen



**Kleur 2:**  
RAL 5000  
Paarsblauw



**Kleur 3:**  
RAL3003  
Robijnrood



De kozijnen worden uitgevoerd in kleur RAL 9018 (papyruswit) en de draaiende delen van de kozijnen in RAL 7039 (kwartsgrijs).



Impressie voorgevel

## Kiest u voor zonnepanelen?

Geld besparen door een deel van uw eigen elektriciteit op te wekken? Met zonnepanelen wekt u zelf uw stroom op. U gebruikt dan minder stroom van uw leverancier. En u draagt een steentje bij aan een duurzamere wereld.

De opbrengst is per woning anders. Dat komt door de ligging van uw woning en mogelijke schaduw. We verwachten met de energietarieven van nu en de salderingsregeling meegeteld dat u minimaal € 516,- per jaar bespaart op de kosten van stroom.

Voor de 5 zonnepanelen brengen wij via de servicekosten een bedrag van € 8,80 per maand. Dit is een vast bedrag in de servicekosten en wordt niet verhoogd. Tevens brengen de meeste energieleveranciers een terugleververgoeding in rekening. Deze is gemiddeld € 6,-. Na aftrek van deze kosten bespaart u dus gemiddeld € 338,- per jaar.

**Kies voor deze optie en bespaar gemiddeld € 338,- per jaar**

## 3. Dit doen we in uw woning

Voor deze werkzaamheden moeten we bij u binnen zijn. Dit is op ongeveer 8 dagen nodig. Soms zijn we de hele dag in uw woning bezig. Soms wat korter. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden wordt de planning zichtbaar in de b'woond app. U kunt in uw woning blijven tijdens de werkzaamheden.



### Mechanische ventilatie

Schone en zuurstofrijke lucht is belangrijk voor uw gezondheid. Daarom krijgt u een eigen ventilatiesysteem in uw woning. We maken gebruik van mechanische ventilatie. De roosters in de nieuwe kozijnen zorgen voor verse lucht in uw huis. Het is belangrijk dat ventilatieroosters altijd open staan. De mechanische ventilatie voert de 'vieze en vochtige' lucht in huis af. Dit gebeurt automatisch. U hebt er dus geen omkijken naar.



### U krijgt een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer en slaapkamer

Deze meet de hoeveelheid CO<sub>2</sub> in huis. Is er teveel CO<sub>2</sub>? Dan gaat de ventilatie automatisch sneller lucht verversen. Zo is er altijd genoeg zuurstofrijke lucht.

### Dit zijn de werkzaamheden voor de mechanische ventilatie

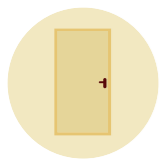
- Er komt een mechanische ventilatiebox op zolder.
- Er komen nieuwe afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet.
- In het toilet komt een losse afzuigunit of we gebruiken bestaande.
- Er komen CO<sub>2</sub>-sensoren in woon- en slaapkamer.
- In de keuken komt een bedieningschakelaar, voor als u tijdelijk uw ventilatie harder wil laten draaien.

Indien uw afzuigkap is aangesloten op het ventilatiekanaal in de keuken moet u deze los koppelen. Indien er een gemotoriseerde afzuigkap aanwezig is dient deze vervangen te worden door een recirculatiesysteem of een motorloze afzuigkap.

### Saneren van asbest

Als het bij uw woning nodig is, saneert een gespecialiseerd bedrijf de asbest volgens alle veiligheidsnormen. U heeft daarna een asbestveilig huis.





### Binnendeuren

De binnendeuren korten we in als dit nodig is. Houd de ruimte onder de deuren vrij, zo kan het nieuwe ventilatiesysteem optimaal werken.



### Gasloos-ready

Het is nu nog niet mogelijk om uw woning volledig gasloos te maken. De gemeente Roosendaal moet eerst een keuze maken hoe zij dit wil gaan doen. We bereiden de woningen wel voor op het omschakelen naar gasloos. Zo maken we bijvoorbeeld de groepenkast klaar voor elektrisch koken. Als u na de werkzaamheden al elektrisch wil koken, kan dat. Dit is duurzamer en veiliger dan koken op gas.



### Groepenkast

We keuren de technische installatie en de groepenkast. Als het nodig is, maken we aanpassingen. We maken ook een leiding naar de keuken en een aansluiting zodat u in de toekomst elektrisch kunt koken. De aansluiting van de groepenkast wordt daarvoor verzwakt van 1x35A naar 3x25A. De verzwaring van de aansluiting wordt uitgevoerd door Enexis na GO en verduurzaming. Enexis kan nog niet aangeven wanneer ze dit gaan uitvoeren.



Aan het eind van de dag is uw woning altijd wind- en waterdicht.



### Badkamer, keuken en toilet

Binnenkort komen we voor een huisbezoek van uw woning bij u thuis. We bekijken dan of de keuken, badkamer en/of toilet aan vervanging toe zijn. Hiervoor gebruiken we de richtlijn van 20 jaar oud.

#### U kiest zelf de kleuren

Bijvoorbeeld van de wandpanelen en de kastjes. Een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet is trouwens niet verplicht. U kiest zelf of u dit wilt.

#### Deze werkzaamheden duren in totaal 7 werkdagen extra

Deze 7 dagen extra komen bij de 8 dagen die we nodig hebben voor de andere werkzaamheden. Dankzij het gebruik van panelen over de bestaande wand -en vloertegels duurt het korter dan gemiddeld. Ook is er minder overlast van stof en geluid.

U kunt deze 7 dagen geen gebruik maken van badkamer, keuken en/of toilet. Als u wilt, zorgen we voor een tijdelijke douchegelegenheid, chemisch toilet en/of kooktoestel. We berekenen geen extra huurverhoging voor deze werkzaamheden, omdat dit bij het onderhoud van uw woning hoort.

## 4. Woonlastenverlaging

Dankzij het onderhoud gaat u energie besparen en dus ook geld.

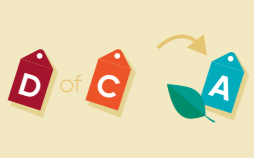





Want uw energierekening wordt lager doordat u minder gas gaat gebruiken om uw woning te verwarmen. De gemiddelde besparing is € 65,-\* per maand op gas. Dit hangt natuurlijk af van uw woongedrag en de grootte van uw gezin.

### Kiest u voor zonnepanelen?

Met zonnepanelen kunt u gemiddeld € 28,20 extra besparen op uw maandlasten. U bespaart gemiddeld € 43,- per maand op uw elektrarekening. De servicekosten voor de zonnepanelen zijn € 8,80 per maand.

U kunt tot gemiddeld  
**€ 93,20\***  
per maand besparen

### Wat kunt u gaan besparen?

| Standaard   | Extra door zonnepanelen  |   |   | Totale besparing  |   |
|---|--|---|---|---|---|
|  <p>Uw energielabel gaat van D of C naar A</p> |  <p>€ 65*</p> <p>U gaat gemiddeld € 65,-* per maand besparen.</p> |  <p>Uw panelen leveren gemiddeld € 43,-* per maand aan elektra op.</p> |  <p>- € 8,80</p> <p>Servicekosten voor de zonnepanelen € 8,80 per maand.</p> |  <p>- € 6</p> <p>Gemiddelde terugleververgoeding energieleverancier.</p> |  <p>€ 65<br/>+ € 43<br/>- € 8,80<br/>- € 6<br/><hr/>€ 93,20*</p> |

\* Bedragen zijn op basis van huidige gas en elektra tarieven en salderingsregeling.

## 5. Planning tot na de uitvoering



Lever de akkoordverklaring in vóór 1 juni 2024 bij Elisadonk 218

U bent vast benieuwd wanneer uw woning aan de beurt is. De planning voor de woningen maken we als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met de werkzaamheden. Pas dan mogen wij de werkzaamheden namelijk uitvoeren in alle woningen. Ondertussen staan we niet stil! Dit kunt u vanaf nu verwachten.





## Verdere uitleg planning

Nieuw gevelbeeld na realisatie



### Informatieboekje

In dit boekje staat alles over het plan.



### Kom kijken naar de modelwoning Elisadonk 218

Hier krijgt u een beeld van de keuzes en hoe uw woning eruitziet na de werkzaamheden. U kunt hier ook tekeningen zien van de werkzaamheden.



### Gaat u akkoord met de werkzaamheden?

Wij hebben toestemming nodig van minimaal 70% van de bewoners om de werkzaamheden te mogen doen bij alle woningen. Wilt u uw woning verbeteren? En bent u het eens met dit plan? Teken dan de akkoordverklaring in de bijlage. U kunt de akkoordverklaring inleveren bij Elisadonk 218 of mailen naar [langdonk@alwel.nl](mailto:langdonk@alwel.nl).



### Er is een sociaal plan

Hierin staat bijvoorbeeld wat u van Alwel kunt verwachten, hoe wij u ondersteunen en wat wij van u verwachten. Het sociaal plan is besproken en vastgesteld door de Huurders Advies Raad Roosendaal. U vindt het sociaal plan op [alwel.nl/langdonk](http://alwel.nl/langdonk). Wilt u het liever op papier krijgen? Laat het ons weten.



### Wij zijn vanaf februari gestart met technische opnames en vanaf eind juni komen we op huisbezoek

Tijdens het huisbezoek bekijken we de staat van de woning. U hoort meteen welke werkzaamheden we bij uw woning gaan uitvoeren en of u in aanmerking komt voor vervanging van badkamer, toilet en/of keuken. De hoofdhuurder moet aanwezig zijn bij dit huisbezoek want hij/zij mag formeel beslissingen nemen over de woning. Het invullen van de keuzelijst gebeurt tijdens het huisbezoek.



### We komen nog één keer langs voor het startgesprek

Dit doen we ongeveer twee weken voor de start van de werkzaamheden. We lichten de dagplanning dan graag toe. Hierop staat wat we per dag gaan doen. We bespreken de laatste details en kijken of u en uw woning er klaar voor zijn.



## Tijdens het huisbezoek bespreken we graag het volgende met u:



De werkzaamheden per kamer



Het gebruik van een rustwoning



Of uw badkamer, keuken en/of toilet aan vervanging toe zijn. En of u wilt dat we deze vervangen



Hoe u zich voorbereidt op de verbouwing



De globale planning



Hoe wij u ondersteunen



Wat u kunt verwachten



Uitleg over de Heijmans b'woond app



Of er persoonlijke zaken zijn waar we rekening mee moeten houden



De keuzelijst (zie losse bijlage)



De zorg voor uw huisdieren tijdens de werkzaamheden



We leggen het gesprek vast. De afspraken leggen we vast op de meterkastlijst. Deze hangen we op in uw woning voordat we starten.



Zelf aangebrachte voorzieningen



### De uitvoering start

Op de afgesproken dag en tijdstip starten we met de werkzaamheden. In het volgende hoofdstuk leest u wat we van u verwachten.

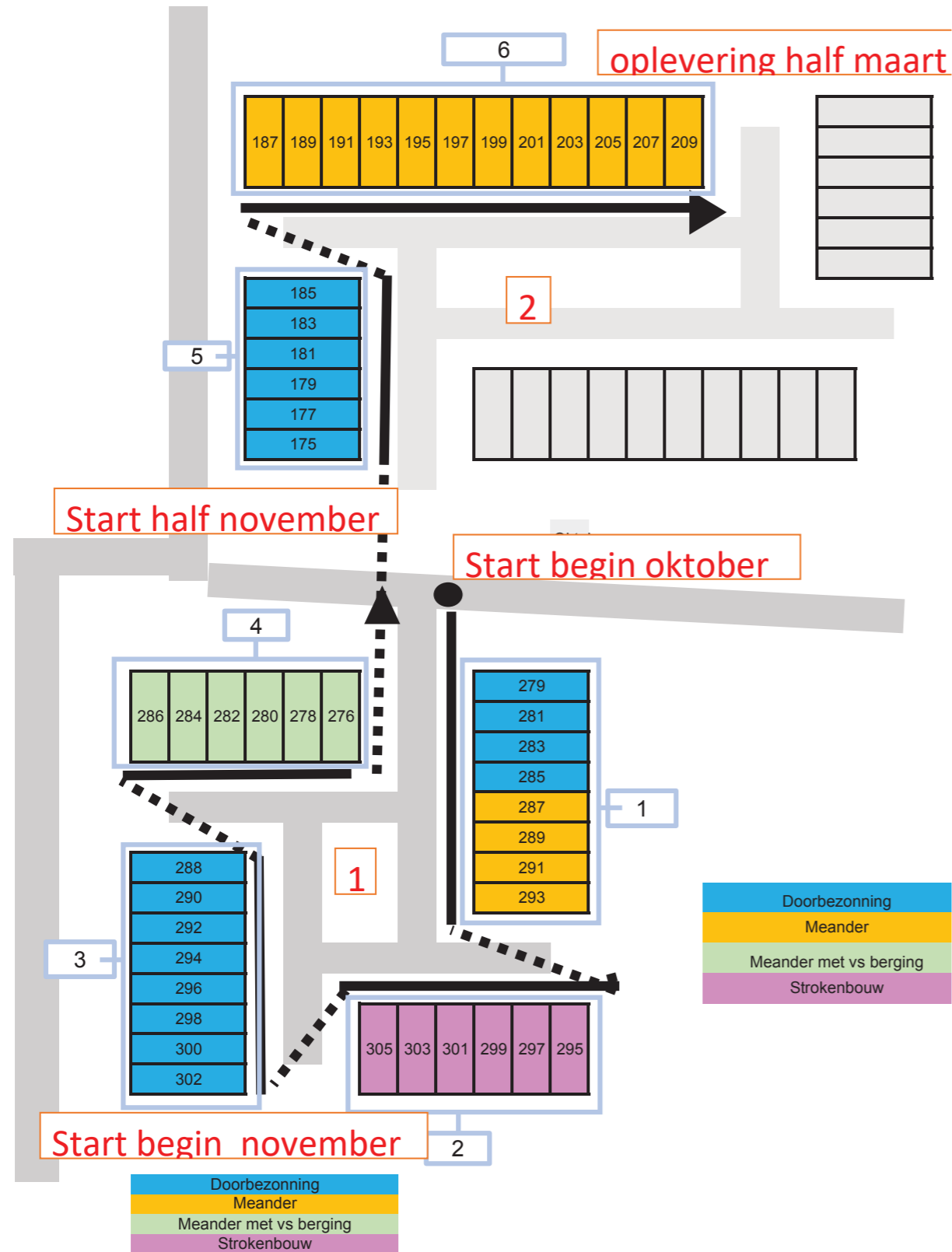


### Als alles klaar is leveren we de woning op

Heijmans loopt met u de woning door. We bekijken of de werkzaamheden netjes en goed zijn uitgevoerd. Zijn er toch nog opleverpunten? Dan lossen we dit zo snel mogelijk op. Als alles afgehandeld is, mag u hiervoor tekenen. Daarmee is de woning helemaal klaar. U krijgt dan ook de Woonwijzer. Hierin staat hoe u de vernieuwingen in uw woning het beste gebruikt. Graag horen we dan van u hoe u de werkzaamheden vond. We vragen u daarom een korte vragenlijst in te vullen. Hier kunnen wij namelijk van leren. En zo ons proces verbeteren voor andere bewoners.

# Routing

We verwachten in oktober 2024 bij de Elisadonk te starten.  
 We werken aan meerdere woningen tegelijk. In april 2025  
 zijn de werkzaamheden afgerond.



## 6. Zo bereidt u zich voor

Het is belangrijk dat u zich voorbereidt op de werkzaamheden. Dan lopen de werkzaamheden een stuk soepeler. Wij vragen uw medewerking voor het volgende:

Zo maakt u uw woning klaar voor de werkzaamheden



**Haal uw gordijnen, rolgordijnen, vitrages e.d. bij de ramen weg.**



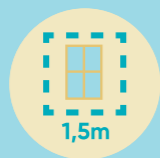
**Zorg dat de vensterbanken leeg zijn.**



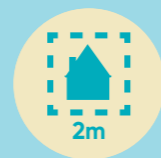
**Maak de zolder gedeeltelijk leeg**



**De meterkast en berging moeten goed bereikbaar zijn.**



**Maak binnen 1,5 meter vrij bij de kozijnen en het looppad naar de kozijnen.**



**Maak uw voor- en achtergevel (tijdelijk) leeg.** Denk aan schotels, zonneschermen, rolluiken, planten e.d. We hebben zo'n 3 meter werkruimte nodig vanaf de gevel.



**We hebben toegang tot uw woning nodig**

We werken van 7.30 tot 16.30 uur. Kunt u niet thuis zijn tijdens het onderhoud? Dan kunt u uw sleutel afgeven aan de uitvoerder. U tekent hiervoor een sleutelafpraak.



**We organiseren een opruimdag met afvalcontainers**

Zo kunt u uw woning goed opruimen voordat we starten met de werkzaamheden. U hoort later wanneer uw woning aan de beurt is en wat er in de afvalcontainer mag.



**Lukt het u niet om de voorbereidingen zelf te doen?**

Bijvoorbeeld door uw gezondheid of uw persoonlijke situatie? En kunt u geen hulp krijgen van burens, familie of vrienden? Geef dit door tijdens het huisbezoek. Samen zoeken we naar een passende oplossing.



**Wij zorgen dat uw huisdieren zo min mogelijk last hebben van de werkzaamheden**

Helaas is het niet te voorkomen dat ook zij soms last hebben van bijvoorbeeld het geluid. Vaak is het beter als huisdieren tijdens de werkzaamheden ergens anders zijn.



**We hebben afdek materiaal voor uw spullen**

Zo kunt u uw spullen beschermen tijdens de werkzaamheden. U hoeft hiervoor niets te betalen. Vraag er naar tijdens uw startgesprek. De medewerkers van de aannemer dekken de vloer af waar gewerkt wordt. Het afdek materiaal op de vloer blijft liggen tot de werkzaamheden klaar zijn.



**In de rustwoning kunt u zich tijdens de werkzaamheden even terugtrekken**

U kunt er koffie en thee zetten. De magnetron gebruiken. Douchen en gebruik maken van het toilet. Er komt een rustwoning in de Dingenadonk. Wilt u hier gebruik van maken? Dan kunt u dit doorgeven aan bewonerscoach Simone.

Hebt u waardevolle spullen? Breng ze zolang weg of berg ze op achter slot en grendel. Dan is er ook geen risico.



Voor uw eigen veiligheid is het pleintje tijdens de werkzaamheden gedeeltelijk afgesloten. Bij kraanwerkzaamheden is het verboden om binnen de afzethekken van de kraan te lopen en de aanwijzingen van de uitvoering op te volgen. Hierop zal streng gecontroleerd worden en bij overtreding ontvangt u geen ongemakkenvergoeding. Wij rekenen op uw medewerking.









### **Disclaimer**

Dit informatieboekje is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van dit boekje kunt u geen rechten ontlelen.



Samen werken  
aan wonen  
en wijken

**heijmans**