



Kleine Goote

Bewonersbrochure
Groot onderhoud





Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Isoleren van de woning	4
2.1 Isoleren kruipruimte	4
2.2 Isoleren van het dak	4
3. Ramen en deuren	6
3.1 Nieuwe ramen en deuren	6
3.2 Vervangen van het glas	6
4. Nieuwe mechanische ventilatie	7
5. Vervanging badkamer, keukens en toiletten	7
6. Schilderen buitenzijde	7
7. De overlast	8
7.1 Overlast algemeen	8
7.2 Beperken overlast	9
8. Vergoedingen en schade	11
8.1 Vergoedingen	11
8.2 Schade	11
9. Planning	12
9.1 Planning algemeen	12
9.2 Planning woning	13
10. Even alles op een rijtje	14
11. Akkoord	15
12. Vragen?	16





1. Voorwoord

Ressort Wonen verduurzaamt jouw woning zodat het energielabel verbetert naar A+. Dit betekent dat je binnenkort energiezuiniger en comfortabeler woont.

De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Vloerisolatie onder de begane grondvloer via de kruipruimte.
- Op aanvraag isoleren van het dak van binnenuit met hoogwaardige isolatiematerialen.
- Plaatsen van HR++ glas in de bestaande kozijnen waar dit nog niet zit.
- Schilderen van de houten delen aan de buitenkant.
- Nieuwe voor-achter deur en nieuwe bergingsdeur.
- Vervangen van nieuwe draaiende kozijndelen.
- Verouderde dakramen vervangen.
- Kierdichting en andere maatregelen om tocht en warmteverlies te beperken.
- Aanbrengen van een CO2-gestuurde ventilatie voor frisse lucht en een gezond binnenklimaat.
- Vervanging en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten waar nodig.

Wat betekent dit voor jou?

Door deze verbeteringen verbruikt je woning minder energie, heb je minder last van tocht en koude plekken, en wordt het binnenklimaat prettiger. Het onderhoud voeren wij uit zonder huurverhoging.

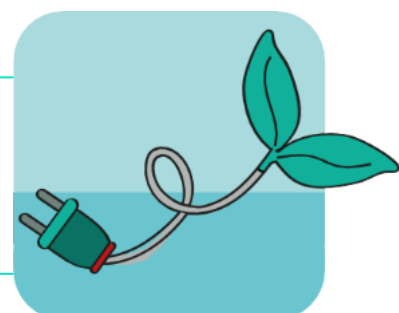
Akkoord?

Jouw woning is jouw thuis. Bij dit boekje zit een akkoordverklaring. Daarmee vragen we je om akkoord te geven voor de werkzaamheden. Als 70% van de bewoners van het woongebouw akkoord is, voeren we de werkzaamheden uit.

Lever de ondertekende akkoordverklaring in bij de brievenbus van Stoep 16. Of maak er een foto van en stuur die via WhatsApp naar **06 – 31 78 99 59** of per mail naar **aleentvaar@ressortwonen.nl**. We ontvangen je reactie graag vóór **17 oktober 2025**. Laat het ons ook weten als je niet akkoord gaat.

Maatwerk

Verwacht je problemen? Bijvoorbeeld door je gezondheid of door je persoonlijke situatie? We denken graag met je mee. Neem gerust contact met ons op.





2. Isoleren van de woning

Een woning verliest warmte via de buitenmuren, vloeren, het dak, ramen en deuren. Door deze onderdelen goed te isoleren, wordt het warmteverlies minder. In de volgende hoofdstukken lees je per onderdeel wat we gaan doen om de woning beter te isoleren.

2.1 Isoleren kruipruimte

Bij de woningen zit een kruipruimte. Via deze ruimte komt vaak kou omhoog, waardoor de vloer koud aanvoelt. We isoleren daarom de kruipruimte met speciale isolatieparels. Die zorgen voor een dikke laag die kou tegenhoudt.

Hoe doen we dit?

De werkzaamheden worden uitgevoerd via het kruipluik. Dit luik vind je in de gang bij de voordeur.

Overlast tijdens de werkzaamheden

Tijdens het aanbrengen van de isolatie in de kruipruimte kun je enige overlast ervaren. Dit kan bestaan uit geluid van de werkzaamheden en je kunt op sommige momenten de voordeur niet gebruiken.

Hoe help je mee?

Zorg ervoor dat het luik in de hal goed bereikbaar is.

2.2 Isoleren van het dak

Warme lucht stijgt op en daarom verliest een huis de meeste warmte via het dak. Om die warme lucht zoveel mogelijk binnen te houden brengen we isolatie aan wanneer je dit wilt. We isoleren het schuine dak van binnenuit met isolatiemateriaal en met een hoogwaardige afwerking.

Hoe doen we dit?

De werkzaamheden worden uitgevoerd van binnenuit in de slaapkamers en de badkamers met een schuine kap. Om de overlast te beperken, brengen we de isolatie in twee stappen aan. Eerst brengen we de isolatie met afwerking aan de ene kant van de woning aan en daarna aan de andere kant.

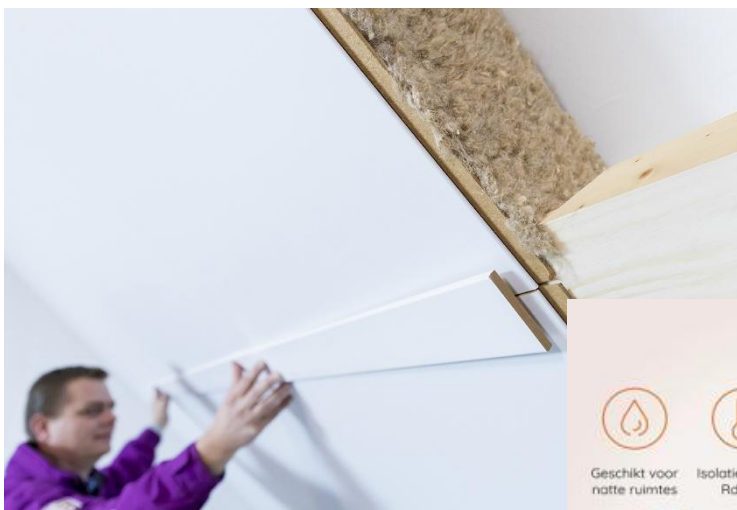


Overlast tijdens de werkzaamheden

Tijdens het aanbrengen van de dakisolatie kun je behoorlijke overlast ervaren. Dit kan bestaan uit geluid van de werkzaamheden en je kunt gedurende enkele dagen twee slaapkamers niet gebruiken.

Hoe help je mee?

Zorg ervoor dat de spullen in de kamers verplaatst zijn naar een andere kamer. De aannemer zorgt voor het afdekken van de spullen tijdens de werkzaamheden.



Geschikt voor natte ruimtes Isolatiewaarde Rd 3,68 Akoestische isolatie Schoner binnenklimaat Dak, vloer, wand, kruipruimte

Biobased 100% natuurlijk materiaal Dampopen materiaal Warmtedoorvoer ca. 5 uur Circular product

60 cm 14 cm 120 cm

Isovlas PL140



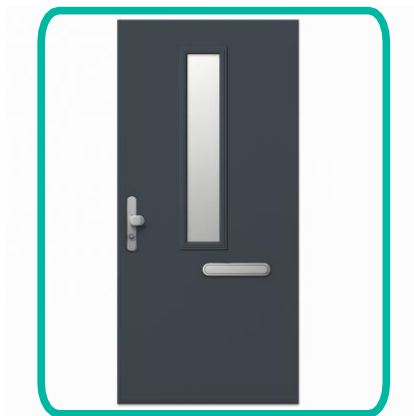
3. Ramen en deuren

3.1 Nieuwe ramen en deuren

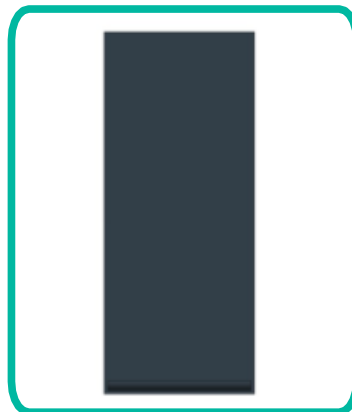
We vervangen de voordeuren, achter deuren, bergingsdeuren en draaiende ramen. De nieuwe ramen en deuren zijn beter geïsoleerd, veiliger en staan ook mooi bij het gebouw. Ze voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De kozijnen worden geschilderd in licht grijs.

Verder zorgen we ervoor dat de ramen goed sluiten. We willen voorkomen dat er, bij koud weer, warme lucht verdwijnt uit je woning. Dit doen we door de kieren dicht te maken met tochtstrippen.

De voordeur wordt vervangen door de voordeur zoals te zien is op foto 1. De bergingsdeur vervangen wij voor deur op foto 2.



Voordeur



Bergingsdeur

3.2 Vervangen van het glas

Tijdens de renovatie vervangen we het oude dubbel glas door HR++ glas. Dit glas heeft een betere isolatiewaarde dan het huidige dubbelglas. Het houdt de warmte beter vast in jouw woning. Alle ramen waar al HR ++ glas in zit, wordt niet vervangen.

Overlast tijdens de werkzaamheden

Om de overlast zo klein mogelijk te houden, werken we per voor- en achterkant van de woning. Zo kun je de rest van het huis blijven gebruiken.

Om de schilderwerkzaamheden goed uit te voeren plaatsen wij een steiger aan de voorkant en achterkant van de woning. Deze zal hier enkele dagen staan. Wij zorgen ervoor dat de voordeur elke dag bereikbaar blijft.



4. Nieuwe mechanische ventilatie

We verbeteren de ventilatie in uw woning door een nieuw mechanisch ventilatiesysteem aan te leggen. Dit systeem werkt op basis van CO₂-metingen. In de woonkamer en hoofdslaapkamer plaatsen we sensoren die het CO₂-gehalte in de lucht in de gaten houden.

Is het CO₂-gehalte te hoog? Dan schakelt het ventilatiesysteem automatisch een tandje bij om extra frisse lucht aan te voeren. Zo blijft de lucht in huis gezond, zonder dat je hier zelf iets voor hoeft te doen.



CO₂-melder

Dit is een CO₂-melder. Deze wordt boven een stopcontact geplaatst. Het stopcontact kan je gewoon blijven gebruiken.

5. Vervanging van badkamers, keukens en toiletten

Voor wie daarvoor in aanmerking komt vervangen we de keukens, badkamer en/of toiletten. Je ontving hierover bericht en de keuzes zijn inmiddels gemaakt.

6. Schilderen buitenzijde

Aan de buitenkant van de woning zitten houten delen. Deze schilderen wij in een lichtgrijze kleur zoals te zien is op de Stoep 14. Voordat wij deze schilderen, maken wij deze goed schoon en ze worden behandeld met een hechtingsmiddel waardoor de verf goed blijft zitten.



7. De overlast



Dit is ons werkgebied. De bouwplaats wordt ingericht op de parkeerplaats. De uitvoerder en bewonersconsulent zitten in de woning Stoep 16.

7.1 Overlast algemeen

De werkzaamheden aan de woning geven helaas tijdelijk overlast. Natuurlijk doen wij er alles aan om deze overlast te beperken. We werken hierbij graag met je samen. Hieronder lees je welke overlast je kunt verwachten:

Geluidsoverlast en stof

Wij werken met stofarme apparaten en werken binnen vaste werktijden zodat je zo min mogelijk last hebt van stof en geluid. Toch kunnen we niet helemaal voorkomen dat je soms last van stof en geluid hebt.

Het bouwverkeer

Om materialen bij de woningen te krijgen, rijdt er bouwverkeer de wijk in en uit. Voor het laden en lossen kunnen deze voertuigen tijdelijk de weg blokkeren. Overdag kan het ook drukker zijn met parkeren, omdat er werklieden naar het project komen om de werkzaamheden uit te voeren. We vragen hen om zoveel mogelijk samen te rijden. Daarnaast zorgen containers tijdelijk voor minder parkeerruimte.



Zoals je leest doen we er alles aan om de overlast zo klein mogelijk te houden. Helemaal voorkomen lukt helaas niet.

7.2 Beperken overlast

De werkzaamheden aan de woning geven tijdelijk overlast. Wij doen ons best om dit te beperken. Dit mag je van ons verwachten:

Persoonlijke ondersteuning

Tijdens de voorbereiding en de uitvoering staan wij klaar voor vragen en zorgen. Wij komen op huisbezoek en maken afspraken over de hulp en ondersteuning. Ook bespreken wij je persoonlijke situatie.

Rustwoning

Zoek je tijdens de werkzaamheden een rustig plekje met internet en koffie of thee? Wij richten een rustwoning in. Hier kan je terecht om even tot rust te komen.





Zelf aangebrachte voorzieningen

We bekijken per situatie hoe we hiermee omgaan. Dit bespreken wij tijdens het huisbezoek. De gemaakte afspraken leggen we vast.

Informatie en nieuwsbrieven

We sturen regelmatig nieuwsbrieven van de laatste ontwikkelingen.

Wij ondersteunen

-  Maak gebruik van de rustwoning, Stoep 16. Je deelt de rustwoning met andere bewoners. Je kunt hier bijvoorbeeld een kopje koffie drinken of een boek lezen.
-  Aan het einde van elke werkdag is er in ieder geval elektra en koud stromend water in de woning.
-  We laten de woning elke dag wind- en waterdicht achter.
-  We werken volgens een strakke planning waarbij we de werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar afstemmen. Zo proberen we de duur van de overlast zo kort mogelijk te houden.



Je spullen tijdens de werkzaamheden

We gaan natuurlijk netjes met je spullen om. Om schade te voorkomen worden de vloeren afgedekt. Je krijgt een plattegrond waarop te zien is wat de handigste plek is om de meubels tijdelijk neer te zetten. Je krijgt verhuisdozen en afdekfolie om de meubels af te dekken en te beschermen.

Douchen en toilet

Wanneer de badkamer wordt vernieuwd kan je gebruik maken van de douche in de rustwoning. Wanneer het toilet wordt vernieuwd ontvangt je van ons een tijdelijk toilet.



8. Vergoedingen en schade

8.1 Vergoedingen

Als tegemoetkoming in de overlast ontvang je van ons een vergoeding.

De hoogte van de vergoeding hangt af van de werkzaamheden die we uitvoeren. In het schema hieronder zie je welk bedrag daarbij hoort.

Je ontvangt de vergoeding nadat de werkzaamheden zijn afgerond.

Soort overlast	Aantal punten	Voorwaarden
Toilet vervangen	1	Plaatsen chemisch toilet
Keuken vervangen	3	Noodvoorziening beschikbaar
Badkamer vervangen	5	Douchewoning of noodvoorziening beschikbaar
Meterkast uitbreiden of vervangen	2	
Mechanische ventilatie aanbrengen	2	

0 tot en met 5 punten € 0,-

6 tot en met 8 punten € 300,-

9 tot en met 15 punten € 500,-

8.2 Schade

Tijdens de werkzaamheden kan er altijd iets gebeuren waardoor er schade ontstaat. Natuurlijk doen we er alles aan om dat te voorkomen.

Heb je toch schade? Meld dit dan binnen 24 uur bij de bewonersconsulent, Afke. Je vult dan samen een schadeformulier in.

We proberen de schade eerst zelf te herstellen.

Gaat het om schade aan je inboedel? Meld dit dan ook bij je verzekeraar. Wordt je aanvraag afgewezen? Dan nemen wij de schade in behandeling zodra we de afwijzing van je verzekering hebben ontvangen.

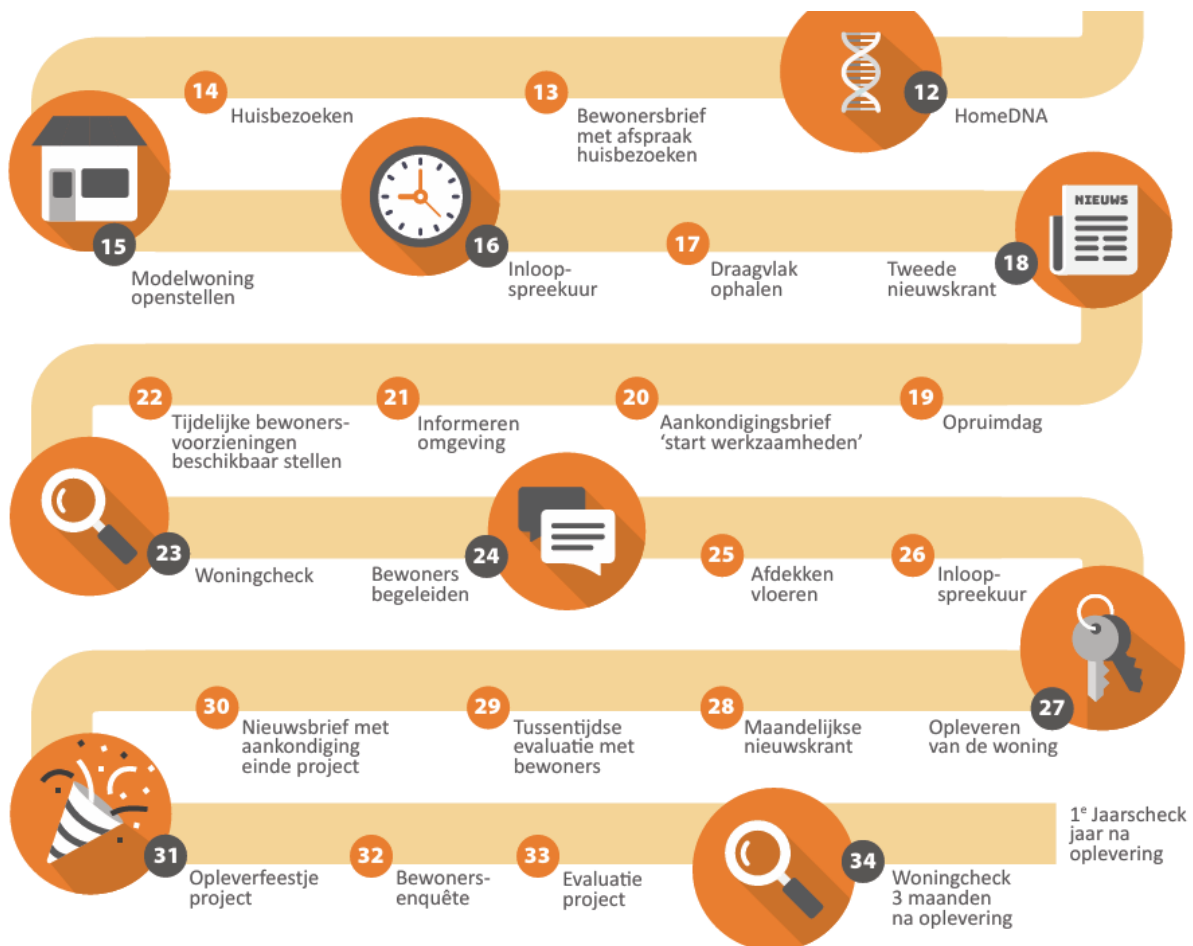
Let op: schade aan persoonlijke eigendommen die ontstaat doordat je onze adviezen niet hebt opgevolgd, kunnen we helaas niet vergoeden.



9. Planning

9.1 Algemene planning

Hieronder lees je de algemene planning voor het project. Je ontvangt van ons nog de definitieve planning waarop je per week ziet wat er gaat gebeuren. Zo weet je wanneer wij starten in de woning. Ook weet je dan wanneer uw woning is opgeleverd. Deze en komende week komen wij op huisbezoek, laten de modelwoning zien en halen het draagvlak op, de akkoordverklaringen.



Start in de woningen

In oktober starten wij met de werkzaamheden in de eerste woning. Voordat het zover is komen wij nog een aantal keer bij je langs om jou en de woning voor te bereiden op de uitvoering. Hieronder lees je wanneer wij bij je langskomen.



9.2 Planning woning

Hoe lang de werkzaamheden per woning duren hangen af van de werkzaamheden die wij uitvoeren. Maximaal nemen de werkzaamheden in de woning 16 werkdagen in beslag. De werkzaamheden pakken wij niet tegelijk op, maar per stroom.

Het vervangen van de badkamer, keuken en toilet is één stroom en duurt ongeveer 10 werkdagen. De overige werkzaamheden bestaan uit verschillende stromen en duren bij elkaar ook ongeveer 10 werkdagen.

Om de overlast in je woning zo klein mogelijk te houden, plannen wij de werkzaamheden zo dat je voldoende leefruimte hebt in je woning. Zo starten we bijvoorbeeld met de werkzaamheden aan de voorkant van de woning en daarna aan de achterkant van de woning. Zo heb je genoeg ruimte en tijd om je spullen rustig aan de kant te zetten.

Twee tot vier weken voor start in jouw woning

De bewonersconsulent komt met de uitvoerder langs om de werkzaamheden door te nemen. Wij lopen dan samen door elke kamer om uit te leggen welke spullen er opzij gezet moeten worden en wanneer. Kijk je hier tegenop of voorzie je problemen? Dit is het moment om dat aan te geven. Wij zoeken dan naar een passende oplossing.

Je ontvangt van ons 5 verhuisdozen en afdekfolie. Op de meterkast plakken wij een "meterkastlijst". Op deze lijst staan de werkzaamheden en eventuele kleurkeuzes. De werklieden weten dan precies wat er uitgevoerd moet worden in de woning.

Een paar dagen voor de start van jouw woning

Het laatste controlemoment. Ben je er helemaal klaar voor? Is het belangrijkste aan kant voor de eerste werkzaamheden?



10. Even alles op een rijtje

In 2025 gaan we aan de slag met je woning. We begrijpen dat onderhoud invloed heeft op je dagelijkse leven. Daarom doen we dit werk graag samen met jou. We blijven in gesprek en houden je zo goed mogelijk op de hoogte.

Klankbordgroep

Vanaf de eerste penstreep op papier praten we samen met een groep bewoners: de Klankbordgroep. Zo krijgen we een goed beeld van wat jij als bewoner vindt van de voorgestelde werkzaamheden. Ook tijdens de uitvoering blijven we in gesprek met de Klankbordgroep.






Opleveren woning

Na de werkzaamheden leveren we de woning aan jou op. We lopen samen door de woning en leggen uit wat we hebben gedaan en hoe alles werkt. We laten je ook zien hoe je de woning het beste gebruikt. Zo kun je energie besparen en zorg je voor een gezond binnenklimaat.

Hoe gaat het verder?

Ressort Wonen laat alle bewoners in oktober weten of de 70% instemming is gehaald. Je ontvangt dan een brief dat 70% akkoord is gegaan. Dan voeren we de werkzaamheden uit in alle woningen. De voorbereidingen in de wijk starten in oktober.

Bij 70% instemming ontvang je van ons de volgende informatie:

-  Wat gaan we doen?
-  Wat is de planning?
-  Wanneer is jouw woning aan de beurt?
-  Wat bieden wij?
-  Wat vragen we van jou?



11. Akkoord

Akkoord met ons plan?

Voor de werkzaamheden hebben we jouw toestemming nodig.

Als minimaal 70% van de huurders akkoord gaat, mogen wij ervan uitgaan dat het plan redelijk is voor alle huurders.

Ben je het er niet mee eens? Dan heb je, vanaf het moment dat de 70% akkoord is behaald, nog 8 weken de tijd om bezwaar te maken via de rechter.

Laat het ons ook weten als je het niet eens bent met het plan. We gaan daar graag met je over in gesprek.

Vul het formulier in!

De getekende akkoordverklaring kan je inleveren bij de bewonersconsulent, Afke Leentvaar, of in de brievenbus van Stoep 16. Ook kan je een foto sturen naar 06 – 31 78 99 59. De akkoordverklaring vind je als bijlage bij dit informatieboekje. We horen het graag.

Wat kan je doen als 70% akkoord is, maar jij niet?

Wat als 70% van de huurders akkoord gaat met het onderhouds- en verbeterplan, maar jij het er niet mee eens bent? De wet bepaalt dat als 70% of meer van de huurders instemt, het plan ook geldt voor bewoners die niet akkoord zijn. Ben je het hier niet mee eens? Dan kun je zelf naar de rechter stappen om te laten beoordelen of het voorstel in jouw situatie redelijk is. Doe dit binnen acht weken na de datum van de brief waarin staat dat meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan.

Heb je vragen, opmerkingen of zorgen?

Loop dan zeker even langs of neem contact met ons op.

Afke is bereikbaar op telefoonnummer 06 31 78 99 59.

Wij kijken uit naar een prettige samenwerking!

Met hartelijke groet,
Ressort Wonen en SPIT

Het projectteam

Disclaimer: *Hoewel wij bij het schrijven van dit plan heel zorgvuldig waren, is het mogelijk dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd of niet (meer) juist is. Zo kan de planning bijvoorbeeld wijzigen. Wij houden je op de hoogte van wijzigingen via onze (nieuws)brieven. Wijzigingen en drukfouten voorbehouden – oktober 2025.*



12. Vragen?

Heb je na het lezen van dit informatieboekje nog vragen? Laat het ons gerust weten. We helpen je graag!



Afke Leentvaar Ressorst Wonen

Bewonersconsulent

Werkdagen maandag tot en met donderdag

T: 06 31 78 99 59

E: aleentvaar@ressortwonen.nl

"Ik vind het belangrijk dat ik de bewoners binnen een project leer kennen. Ik spreek bewoners tijdens huisbezoeken, spreekuren en in de proefwoning. Wordt het soms lastig? Ja, maar met duidelijke informatie en persoonlijke begeleiding bereiden we je hierop voor. Heb je vragen of zorgen? Neem dan contact met mij op. Ik help graag."



Patricia Verduin Ressorst Wonen

Sociaal Projectleider

"Vooraf denk ik na over de impact van de werkzaamheden en maak ik een plan om deze te beperken. Zodat je na de werkzaamheden een betaalbaar en goed onderhouden woning hebt, waar je nog jaren prettig woont!"



Paul Christ SPIT

Uitvoerder

"Jouw thuis, onze zorg. Tijdens de renovatie houden we zo veel mogelijk rekening met je dagelijkse leven. Samen zorgen we voor een soepele uitvoering en een mooi eindresultaat."



Peter de Zwart SPIT

Projectleider

"Ik bereid alle werkzaamheden voor vanuit de aannemer, zodat je straks kunt genieten van een fijn en duurzaam huis!"