



Controle- en herstelplan

Jagershoef

December 2024



**BEWONERSCOMMISSIE
JAGERSHOEF**



**Groenen
van Santvoort**
bouwcombinatie

STAPPENPLAN

STAP 1



**HET CONTROLE- EN
HERSTELPLAN**
(dit boekje)

STAP 2



INFORMATIEAVOND
(28-01-2025)

STAP 3



**BEZOEK
BIJ U THUIS**

STAP 4



**UITVOERING
WERKZAAMHEDEN**

STAP 5



**EINDCONTROLE
EN OPLEVERING**

De renovatie van de woningen van Jagershoef blijkt niet overal volledig goed uitgevoerd te zijn. Het spijt ons dat dit gebeurd is. In dit boekje leest u hoe we alle woningen gaan controleren en waar nodig herstellen.

WIJ VINDEN HET BELANGRIJK DAT U PRETTIG EN GEZOND WOONT

In overleg met de bewonerscommissie Jagershoef en de Woonbond hebben we in de wijk steekproeven gedaan en onderzoeken uitgevoerd. Hiermee controleerden we of de woningen voldoen aan de gemaakte afspraken uit het bewonersboekje. De resultaten laten zien dat er verbeteringen nodig zijn. We begrijpen dat dit teleurstellend is, de renovatie had in één keer goed moeten gaan. Daarom zetten we nu een nieuw team in van Woonbedrijf en van aannemer Groenen van Santvoort om dit op te lossen.

We gaan alle woningen controleren. Als iets niet aan de gemaakte afspraken voldoet, dan wordt dit hersteld door Groenen van Santvoort. Ook krijgt iedereen een vaste vergoeding voor de overlast door de extra werkzaamheden.

In dit informatieboekje leest u:

1. Wat wij controleren in uw woning.
2. Welke mogelijke gebreken we herstellen.
3. Hoe het herstelwerk wordt uitgevoerd.
4. Welke vergoeding u ontvangt.
5. Waar u terecht kunt met uw vragen en zorgen.

Daarnaast organiseren wij een informatiemoment. U kunt daar terecht met vragen. Samen zorgen we ervoor dat uw woning voldoet aan de gemaakte afspraken.

Samenwerking

Het controle- en herstelplan en dit informatieboekje is opgesteld in samenwerking met bewonerscommissie Jagershoef, Woonbond en aannemer Groenen van Santvoort.



BEWONERSCOMMISSIE
JAGERSHOEF



WAT GAAN WE CONTROLEREN?

Vanaf februari 2025 komen we alle woningen controleren op kwaliteit. Tijdens deze controle kijken we naar verschillende onderdelen in uw woning. Hieronder leest u per onderdeel wat we controleren, en hoe we gebreken die we tegenkomen oplossen.

Het controleren en herstellen van uw woning is in basis een verplichting. Voor sommige onderdelen heeft u echter de keuze of herstel gewenst is. Dit bespreken we met u gedurende het huisbezoek en leggen dit vast in een afsprakenlijst.



CONTROLEREN WONING OP ONGEWENSTE LUCHTLEKKEN

We controleren of de woning voldoet aan de gestelde eisen. We kijken ook of er op specifieke plekken luchtlekken zitten die als oncomfortabel ervaren worden of ongewenst zijn vanuit de gestelde eisen. Hiermee voorkomen we tocht die er niet mag zijn en zorgen we voor een energiezuinige en comfortabele woning.



Wat controleren we?

- De aansluiting van kozijnen, ramen en deuren.
- We controleren op niet passende glasrubbers.
- We controleren of het nieuw geplaatste glas de juiste afmeting heeft.
- De aansluiting van het dak op de zoldermuur en de dakdoorvoeren in het dak zoals de rookgasafvoer van de cv-ketel.



Hoe voeren we de herstelwerkzaamheden uit?

We dicht naden en kieren met passend materiaal, stellen ramen en/of deuren opnieuw af. We vervangen onderdelen die niet goed zijn.



VENTILATIE

We controleren of het ventilatiesysteem goed werkt. Dit zorgt voor een gezond binnenklimaat en voorkomt vochtproblemen.



Wat controleren we?

- Of de afzuigpunten van de badkamer, keuken en toilet voldoende lucht afzuigen.
- Of de kanalen voldoende gesloten zijn om de doorstroom van lucht te garanderen.
- De instellingen van de mechanische ventilatie.



Hoe lossen we gebreken op?

We controleren of de afzuigpunten, ventilatiekanalen en de mechanische ventilatie goed werken. Als iets kapot is, vervangen we het. We controleren de kanalen om ervoor te zorgen dat lucht goed kan stromen. Als we de doorstroming niet kunnen garanderen, kiezen we voor een oplossing op maat. Ook stellen we de mechanische ventilatie goed in. Zo zorgen we ervoor dat het systeem goed werkt en een gezond binnenklimaat geeft.

Let wel: uw nieuwe ventilatiesysteem zorgt voor luchtstromen en hiermee voor een gezond binnenklimaat. Dit ervaren sommige bewoners als tocht, maar is juist noodzakelijk voor uw gezondheid.



BUITENGEVEL

Een goede buitengevel zorgt dat de woning beschermd wordt tegen kou en vocht en voorkomt eventuele schimmelvorming binnen.



Wat controleren we?

- Scheurvorming van het metselwerk dat niet aan de voorschriften voldoet.
- Kwaliteit van de voegen in de voor- en achtergevel.
- Eventuele schimmel- en vochtplekken in de woning.
- Of er een relatie is tussen deze schimmel- en vochtplekken en de buitengevel of de aanwezigheid van zogenaamde koudebruggen.*



Hoe voeren we de herstelwerkzaamheden uit?

Uw buitengevel inspecteren we op afwijkende scheuren en loszittende voegen. We dichten deze met passend materiaal en verbeteren de isolatie waar nodig.

(*Een koudebrug is een plek waar warmte uit de woning sneller verloren gaat door minder goede isolatie. Dit kan zorgen voor koude- en vochtproblemen.)



VEILIGHEID

De overheid stelt eisen aan de brandwerendheid van woningen onderling. Uit onze inspectie is gebleken dat uw woning op dit moment veilig is. Na de renovatie is er echter een hogere eis afgesproken zodat uw woning nog veiliger is dan voor de renovatie.



Wat controleren we?

- We controleren of het dak van de woning voldoet aan de gestelde (hogere) eisen.
- We controleren op de zolder of de muur tussen de woningen voldoende is afgesloten.



Hoe voeren we de herstelwerkzaamheden uit?

Als het nodig is, komen er aanvullende maatregelen om de veiligheid te verhogen. Dit kan per situatie anders zijn, wat mogelijk maatwerk vraagt. Onze bouwinspecteur bespreekt de eventuele maatregelen met u tijdens het huisbezoek.



BEGANE GRONDVLOER

Heeft uw woning een kruipruimte, dan is het belangrijk dat deze voldoende kan ventileren.



Wat controleren we?

- De doorsnede van de ventilatieopeningen naar de kruipruimte.
- De montage van ventilatieroosters op uw buitengevel aan de voor- en achterkant.
- We vragen of u tochtklachten bij uw vloer ervaart.



Hoe voeren we de herstelwerkzaamheden uit?

We controleren de doorsnede van de ventilatieopeningen naar de kruipruimte en passen die aan indien nodig. Zitten de ventilatieroosters aan de buitengevel los, dan zetten we deze weer vast.



STAP 1

HET CONTROLE- EN HERSTELPLAN

In dit boekje leest u alles over het herstelplan en de werkzaamheden.



STAP 2

INFORMATIEAVOND

U bent welkom op ons informatiemoment. Hier kunt u terecht met vragen en aandachtspunten over het controle- en herstelplan. We leggen uit wat we gaan doen, waarom we dit plan hebben gemaakt en wat u kunt verwachten. Ons doel is u goed te informeren, uw vragen te beantwoorden en eventueel extra toelichting te geven op dit boekje. Kom gerust langs! Kunt u er niet bij zijn? Bel ons dan of kom naar één van de inloopmomenten.

Wanneer: Dinsdag 28 januari

Tijd: Tussen 19:00 tot 21:00 uur

Waar: VTA de Jagershoef, Lohengrinlaan 1, 5625 EK Eindhoven



STAP 3

PERSOONLIJK HUISBEZOEK

We nemen telefonisch contact met u op voor het inplannen van het huisbezoek. Tijdens het persoonlijke huisbezoek komen de bouwspecialist van Groenen van Santvoort en bewonersconsulent van Woonbedrijf bij u langs. Dit bezoek is bedoeld om uw woning te bekijken en samen door te nemen wat er moet gebeuren. We bespreken technische, sociale en praktische zaken om alles goed voor te bereiden.

Wat bespreken we tijdens het huisbezoek?

- **Technische opname:** De bouwspecialist kijkt welke werkzaamheden nodig zijn en noteert dit.
- **Sociale aspecten:** Hoe kunnen we overlast voor u beperken?
- **Praktische voorbereiding:** Wat kunt u zelf doen om uw woning klaar te maken voor de werkzaamheden?
- **Afspraken en aandachtspunten:** We maken foto's van eventuele gebreken en stellen een afsprakenlijst op.

Na dit huisbezoek weten we precies welke werkzaamheden nodig zijn, hoeveel tijd ze kosten en welk materieel we gebruiken. We verwachten dat het huisbezoek 45-60 minuten duurt, afhankelijk van uw vragen kan dit langer zijn.

U ontvangt direct na afloop een afsprakenlijst. Wij vragen u deze binnen 3 werkdagen te controleren en te ondertekenen. Wij komen de afsprakenlijst persoonlijk bij u ophalen waarna Woonbedrijf deze ook ondertekent. Zo staan we samen voor de gemaakte afspraken.

Zonder een getekende afsprakenlijst kunnen wij de werkzaamheden niet in de planning opnemen en uitvoeren.

Belangrijk

De afsprakenlijst is bedoeld om alles voor u zo duidelijk mogelijk te maken. Heeft u na ontvangst nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact met ons op. Het is belangrijk dat u helemaal begrijpt wat er wordt uitgevoerd.



STAP 4

UITVOERING WERKZAAMHEDEN

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. Wij doen ons best om alles soepel en netjes te laten verlopen. Wel kan het werk soms overlast geven. Dit is echter niet vergelijkbaar met de recente renovatie van uw woning. Er komen minder bouwlieden over de vloer en we zijn sneller klaar.

Werktijden

De werkzaamheden worden uitgevoerd van maandag tot en met vrijdag tussen 07.30 en 16.15 uur.

Wat verwachten we van u?

Wat we van u verwachten, kan per woning verschillen. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden in uw woning en wordt vastgelegd in de afsprakenlijst die we tijdens het huisbezoek samen opstellen. Hierbij houden we rekening met uw situatie.

Algemene verwachtingen:

- **Toegang tot de woning:** Zorg dat u thuis bent om de deur te openen voor onze medewerkers. Bent u niet thuis? Meld dit vooraf bij de bouwspecialist en regel eventueel het overhandigen van een sleutel. Dit wordt vastgelegd in een sleutelverklaring.
- **Ruimte om te werken:** Zorg dat persoonlijke spullen zijn opgeruimd of afgedekt en dat er voldoende ruimte (minimaal 1,5 meter) beschikbaar is voor de werkzaamheden. Dit bespreken we tijdens het huisbezoek. Heeft u geen afdek materiaal? U kunt dit gratis bij ons ophalen tijdens het wekelijkse inloopuur.

Wat mag u van ons verwachten?

Wij vinden het belangrijk dat u zich prettig voelt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Daarom kunt u het volgende van ons verwachten:

- **Herkenbare en nette medewerkers:** Onze medewerkers legitimeren zich altijd en dragen herkenbare werkkleding van Woonbedrijf of Groenen van Santvoort.
- **Respect en professionaliteit:** Onze medewerkers volgen de gedragsregels en houden rekening met het feit dat ze te gast zijn in uw woning.
- **Netjes werken:** Aan het einde van iedere werkdag wordt de werkplek opgeruimd en veilig achtergelaten.
- **Beschikbaarheid:** Heeft u vragen tijdens de werkzaamheden? U kunt altijd terecht bij de bewonersconsulent of de bouwspecialist. Mocht het bovenstaande volgens u niet worden nageleefd, meld dit dan bij hen.

Mogelijke overlast

Tijdens de werkzaamheden kan er sprake zijn van:



Stof- en geluidsoverlast



Minder privacy door de aanwezigheid van vakmensen



Gebruik van materieel zoals een rolsteiger of hoogwerker, zoals vermeld in uw persoonlijke planning

Duur van de werkzaamheden

De werkzaamheden worden uitgevoerd binnen maximaal 7 aaneengesloten werkdagen, zodat we de overlast zo kort mogelijk houden. We bespreken dit met u tijdens het huisbezoek.

Vergoeding

U ontvangt van Woonbedrijf een tegemoetkoming voor de overlast nadat uw woning hersteld is. De vaste vergoeding uit de Regeling Renovatie in bewoonde staat van Woonbedrijf passen we nog een keer toe. Voor 2025 is deze vergoeding **212 euro** per woning.

Klusuren

Om u beter te kunnen helpen, krijgt u **2 klusuren** om in te zetten. Met deze klusuren kunt u hulp krijgen in uw woning die direct verband houdt met de herstelwerkzaamheden. Denk hierbij aan hulp bij het verplaatsen van zware meubels.

Inloopuren

Het inloopuur vindt plaats op een vaste dag en tijd. **Vanaf 15 januari 2025 zijn we iedere woensdagochtend van 10.00 tot 11.00 uur aanwezig in de woning aan de Reinaertlaan 69.** Hier staan we voor u klaar om antwoord te geven op vragen over het controle- en herstelplan.



STAP 5

EINDCONTROLE EN OPLEVERING

Na de werkzaamheden zorgt de bouwspecialist ervoor dat alles grondig wordt gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken of het werk volgens de afspraken is uitgevoerd. Er worden ook na-foto's gemaakt door Groenen van Santvoort als bewijs van de uitgevoerde werkzaamheden. Hierbij houdt de fotograaf rekening met uw privacy.

Daarna vindt de officiële oplevering plaats door Woonbedrijf. Tijdens deze oplevering gebruiken we een uitgebreide controlelijst, die vooraf is afgestemd met alle betrokken partijen, inclusief de bewonerscommissie. We leveren pas op als alle werkzaamheden correct en volgens afspraak uitgevoerd zijn. Dit proces zorgt voor duidelijkheid en zekerheid van de kwaliteit van het herstelwerk.

Extra controle

Bij de oplevering kan ook iemand van de bewonerscommissie aanwezig zijn. Dit biedt een extra controle, zodat u erop kunt vertrouwen dat het werk voldoet aan wat is afgesproken. Ook de Woonbond kijkt mee naar de kwaliteit die wordt opgeleverd in uw woning.

Heeft u vragen over dit controle- en herstelplan?

Mail dan naar jagershoef@woonbedrijf.com



**BEWONERSCOMMISSIE
JAGERSHOEF**

