

Concept projectplan verduurzaming en verbetering Waalenburgsingel.

Voor bewoners van de Den Burgstraat 2 t/m 140, de Waalenburgsingel 201 t/m 236, de Volendammerweg 201 t/m 215, de Eierlandstraat 2 t/m 136 en de Den Burgstraat 1 t/m 15.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

Over dit projectplan		3
Hoofdstuk 1	Waarom gaan we in uw woning aan de slag?	4
Hoofdstuk 2	Verbetering en onderhoud	6
Hoofdstuk 3	Verbetering	8
Hoofdstuk 4	Onderhoud	14
Hoofdstuk 5	Wat betekent dit voor u?	18
Hoofdstuk 6	Contact en informatie	24

Even voorstellen Mireille Augustijn



Hallo, ik ben **Mireille Augustijn**, bewonersbegeleider bij Logchies. U kunt bij mij terecht met al uw vragen over bijvoorbeeld de verbeteringen, het uitbetalen van vergoedingen en andere persoonlijke vragen die u heeft. Heeft u vragen? Wilt u de informatie uit deze brochure samen eens doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat het me weten! Ik ben bereikbaar van maandag tot en met donderdag via telefoonnummer **0251 264 045**.

Over dit projectplan.

In het oktober 2026 wil Rochdale starten met werkzaamheden aan de woningen aan de Den Burgstraat 2 t/m 140, Waalenburgsingel 201 t/m 236, de Volendammerweg 201 t/m 215, de Eierlandstraat 2 t/m 136 en de Den Burgstraat 1 t/m 15.

In deze brochure leest u:

- wat we gaan doen in uw woning en in het gebouw;
- waarom dit nodig is;
- wat dit voor u betekent;
- welke rechten en plichten u heeft;
- hoe u kunt reageren.

Rochdale voert twee soorten werkzaamheden uit: verbetering en onderhoud

3

Wanneer starten we?

We verwachten in **oktober 2026** te starten met de eerste woningen. De laatste woningen worden in 2027 opgepakt.

De bouwroute is nog niet bekend.

U krijgt uiterlijk 14 dagen voor de start van de werkzaamheden een brief met een duidelijke planning voor uw woning.

Als we tijdens het werk iets eerder of later bij u komen dan gepland, laten wij dit zo snel mogelijk persoonlijk aan u weten. Dat doen we aan de deur of telefonisch.

1

Waarom gaan we in uw woning aan de slag?



Uw woning weer klaar voor de toekomst.

We zijn in 2022 gestart met plannen om uw woning en het gebouw waarin u woont beter te isoleren en energiezuiniger te maken.

Uit technisch onderzoek is gebleken dat er meer en grotere werkzaamheden nodig zijn dan eerst gedacht. Daarom pakt Rochdale nu zowel onderhoud als het energiezuinig maken van uw woning en het gebouw aan.

Dit plan is gemaakt op basis van:

- gesprekken met de bewonerscommissie;
- het woonwensenonderzoek;
- de informatiebijeenkomst van 1 november 2025.

Wij danken u voor alle ideeën en opmerkingen die u heeft gedeeld.

2

Verbetering en onderhoud.



Rochdale wil uw woning comfortabeler, gezonder en veiliger maken. Daarom voeren wij de komende tijd werkzaamheden uit aan uw woning en het gebouw. Deze werkzaamheden zijn nodig om problemen zoals kou, tocht en schimmel aan te pakken en om de woning goed te blijven onderhouden.

Rochdale voert twee soorten werkzaamheden uit:

Verbetering

Hiervoor is uw toestemming nodig. Dit zijn veranderingen in of aan uw woning die zorgen voor een woning die fijner aanvoelt en betere isolatie.

Dit is wat we gaan doen:

- het plaatsen van mechanische ventilatie;
- het plaatsen van zelfregelende ventilatieroosters;
- het aanbrengen van spouwmuurisolatie;
- isoleren van de onderdoorgangen.

Als *minimaal 70% van de huurders akkoord* gaat, voeren wij de werkzaamheden bij iedereen uit.

Onderhoud

Hiervoor is *géén toestemming nodig*. Dit is werk dat we moeten doen om uw woning goed te onderhouden.

Dit is wat we gaan doen:

- herstel aan kozijnen;
- vervangen van verlaagde plafonds;
- opknappen van de loggia's (keuze);
- herstel van gevel en dak;
- vervangen dakgoot;
- dakgootisolatie;
- het brandveilig maken van voordeuren, schachten en algemene ruimten.

Als huurder bent u verplicht om mee te werken aan onderhoud.

3

Verbetering.



Met onderstaande werkzaamheden veranderen en verbeteren we iets aan uw woning. Daarvoor gaan we vanaf mei 2026 uw toestemming vragen.* Als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met de plannen, voeren we deze werkzaamheden bij iedereen uit.

In de woning

Mechanische ventilatie

We plaatsen in uw woning een nieuw ventilatiesysteem dat automatisch lucht afzuigt. De mechanische ventilatiebox komt in het toilet. Er komen afzuigventielen in de badkamer, de keuken en het toilet. Dit zorgt voor schone, frisse lucht in uw woning. Het helpt ook om vocht, schimmel en nare geuren sterk te verminderen. Omdat droge lucht sneller opwarmt, wordt uw woning bovendien energiezuiniger.

Voor het aanbrengen van de nieuwe mechanische ventilatie moet de aannemer een deel van de muren in de schacht bij het toilet en in de zolder weghalen. In het toilet zit hechtgebonden asbest. Dit betekent dat de asbestvezels stevig vastzitten in het materiaal. Hierdoor is er geen gevaar voor verspreiding in de woning.

De aannemer verwijdert het asbest veilig en gecontroleerd, volgens alle geldende wet- en regelgeving. Het materiaal wordt voorzichtig losgemaakt en direct in een stofvrije, afgesloten zak gedaan. Daarna wordt het veilig afgevoerd.

U hoeft zich dus geen zorgen te maken. De werkwijze van de aannemer zorgt ervoor dat uw gezondheid goed beschermd blijft.

De luchttoevoer in de badkamer en keuken blijft zitten, maar wordt op een veilige manier dichtgemaakt. Ook worden de plafonds in de badkamer, keuken, het toilet en de hal verwijderd. Om ervoor te zorgen dat de lucht zich goed kan verplaatsen in de woning, moeten de binnendeuren worden ingekort of worden voorzien van een roosters.

U kunt gewoon thuisblijven tijdens deze werkzaamheden. De aannemer werkt volgens strenge veiligheidsregels en zorgt ervoor dat dit zorgvuldig gebeurt. Er komen houten panelen in het toilet om schade te voorkomen en in de gang, badkamer en keuken komt een stevige beschermvloer die we tijdelijk neerleggen om uw bestaande vloer te beschermen tijdens de werkzaamheden. Hiermee voorkomen we krassen, deuken en vuil. Na de werkzaamheden halen we de houten panelen en de beschermvloer weg.

Het is belangrijk om niet de ventilatie uit te zetten of de roosters dicht te maken als deze eenmaal zijn geplaatst. Als u dat wel doet, blijft vocht in de woning hangen en kunnen schimmel of vochtplekken ontstaan.

Laat de ventilatie daarom altijd aan staan en houd de roosters open.

Zelfregelende ventilatieroosters

In de ramen aan de voor- en achterkant komen ventilatieroosters. Deze roosters gaan automatisch verder open of dicht, afhankelijk van hoeveel frisse lucht nodig is. Ze werken samen met het nieuwe ventilatiesysteem. De oude roosters worden vervangen door moderne en energiezuinige roosters.

Al het enkel glas in de woningen wordt vervangen door HR++-glas. In kamers waar nu nog geen ventilatierooster aanwezig is, plaatsen we een nieuw rooster. Hiervoor moeten wij ook het glas vervangen waarin het nieuwe rooster wordt geplaatst. Het overige glas van het raam wordt niet vervangen. Welke ramen er precies worden vervangen, leggen we uit tijdens het huisbezoek.

Buiten de woning

Spouwmuurisolatie

We vullen de spouw (de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur) met isolatiemateriaal. Hierdoor blijft warmte beter binnen en voelt de woning comfortabeler aan. Uw energieverbruik kan omlaaggaan, maar dit hangt af van uw eigen situatie en leefgewoonten.

Isoleren van de onderdoorgangen

We gaan de onderdoorgangen isoleren. Hierdoor blijft de warmte in de woningen die erboven liggen beter behouden. De kou uit de onderdoorgang kan dan minder makkelijk naar de vloer van de woning trekken. Dit zorgt voor meer comfort en kan helpen om de woning iets energiezuiniger te maken.

Kosten

U betaalt geen huurverhoging voor deze verbeteringen.

Voor het onderhoud van de mechanische ventilatie betaalt u € 1,40 per maand aan servicekosten.



Werkzaamheden in en aan uw woning.

We gaan verschillende werkzaamheden uitvoeren om uw woning te verbeteren. Zowel aan de buiten- als aan de binnenkant gaan we aan de slag. Hieronder laten we u zien wat we gaan doen.

Verlaagde plafonds

De huidige systeemplafonds worden vervangen met een gipsplafond in de gang, de keuken en de badkamer. Hierboven plaatsen we de nieuwe ventilatiekanalen voor de mechanische ventilatie. In het toilet komt een systeemplafond, zodat er onderhoud aan de mechanische ventilatiebox kan worden gedaan wanneer dit nodig is.

Kozijnen

Uw kozijnen worden gecontroleerd en we voeren herstelwerkzaamheden uit waar nodig. Door een betere kierdichting gaat er minder warmte verloren en heeft u minder last van tocht.

Ventilatie

Spouw-, gevel- en dakisolatie worden aangebracht of aangevuld waar nodig. Zo blijft de warmte beter in uw woning en bespaart u energie. De gevels en het dak worden daar waar nodig hersteld en er worden extra spouwankers geplaatst. Dit versterkt het gebouw.

Isolatie

Spouw-, gevel- en dakisolatie worden aangebracht of aangevuld waar nodig. Zo blijft de warmte beter in uw woning en bespaart u energie. De gevels en het dak worden daar waar nodig hersteld en er worden extra spouwankers geplaatst. Dit versterkt het gebouw.

Zelfregelende ventilatieroosters

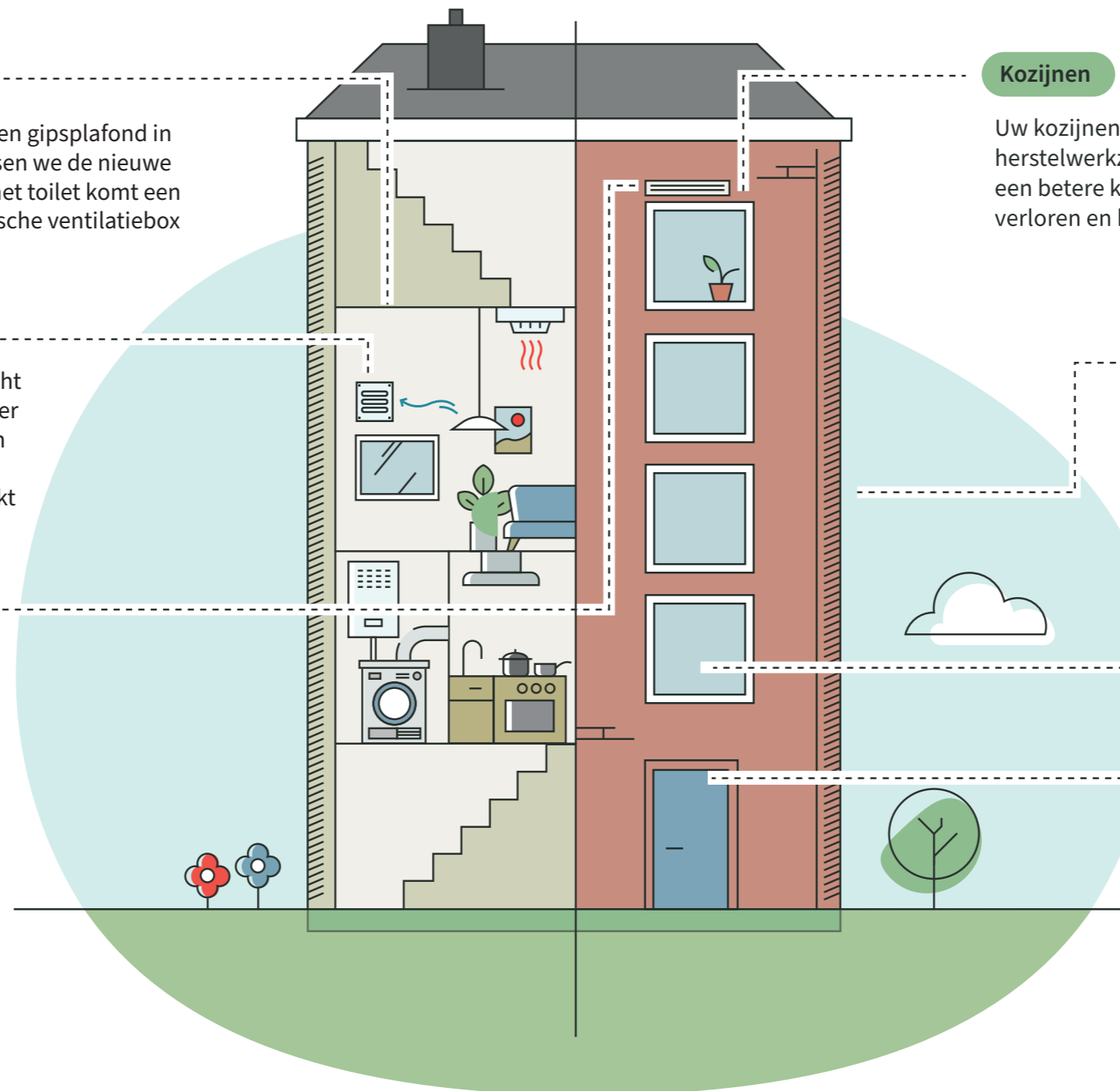
Een aantal ramen wordt voorzien van nieuwe, zelfregelende ventilatieroosters om de ventilatie van uw woning te verbeteren. Bestaande ventilatieroosters worden vervangen.

HR++ glas

Daar waar roosters in uw ramen worden vervangen of nieuw worden geplaatst, krijgt u dubbelglas in plaats van uw oude enkel glas. De warmte blijft zo beter binnen. En u heeft minder last van tocht en kou.

Brandveiligheid

Uw voordeur maken wij brandwerend. Ook worden de leidingen, meterkasten en schachten brandveilig gemaakt. Zo is uw woning brandveiliger.



4

Onderhoud.



Rochdale voert onderhoud uit om de woningen veilig, gezond en in goede staat te houden. Sommige werkzaamheden kunnen niet worden uitgesteld. Dit noemen we **dringend noodzakelijk onderhoud**. Voor dit onderhoud heeft Rochdale geen toestemming van huurders nodig.

Rochdale heeft geen toestemming nodig om dringend noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Als verhuurder moet Rochdale de woningen goed blijven onderhouden.

Als huurder moet u meewerken aan dit noodzakelijke onderhoud. Dit geldt ook wanneer minder dan 70% van de bewoners akkoord is gegaan met de verbeteringen die eerder zijn genoemd.

Hieronder leest u welke onderhoudswerkzaamheden we gaan doen.

In de woning

Verlaagde plafonds

De plafonds in de gang, keuken en badkamer worden vervangen. Dit is nodig omdat we hier nieuwe ventilatiekanalen plaatsen en omdat de plafonds op sommige plekken verouderd zijn. We plaatsen een geschilderd gipsplafond. Na het vervangen ziet uw plafond er weer netjes uit. In het toilet plaatsen we een systeemplafond zodat de mechanische ventilatiebox bereikbaar is.

Voordat het plafond kan worden vervangen, moet u zelf uw lampen en andere verlichting verwijderen in de gang, de keuken, het toilet en de badkamer. De bewonersbegeleider en de aannemer geven vooraf duidelijk aan wanneer dit moet gebeuren en waar u op moet letten. Na de werkzaamheden kunt u zelf de verlichting weer terugplaatsen.

Loggia's

De aannemer kan de loggia schilderen en schimmel verwijderen waar dat nodig is. **U kunt zelf kiezen of u wil dat de aannemer uw loggia opknapt.**

Als u hiervan gebruik wilt maken, vragen we u om de loggia vooraf leeg te maken. Zo kan de aannemer veilig en goed zijn werk doen. U krijgt in mei een formulier van ons waarin u kunt aangeven of u wil dat de aannemer uw loggia laat opknappen.*

Buiten de woning

Kozijnen

We controleren alle kunststof kozijnen goed. Als er iets kapot is, repareren we dat. Het hang- en sluitwerk wordt nagekeken. Door deze reparaties heeft u minder tocht en gaat er minder warmte verloren. Dit zorgt voor een prettigere en warmere woning. De houten kozijnen worden aan de buitenkant geschilderd.

Gevels

We voeren regelmatig onderhoud uit aan de gevels. Tijdens het project kijken we opnieuw goed naar eventuele gebreken, zoals scheuren, kapotte bakstenen of losse voegen. Waar dit nodig is, repareren we deze onderdelen.

Daarna reinigen we de gevel en brengen we een hydrofobeermiddel aan. Dit is een beschermende laag die ervoor zorgt dat de gevel beter bestand is tegen regen en ander weer.

Ook plaatsen we waar nodig extra spouwankers. Deze zorgen ervoor dat de binnen- en buitenmuur stevig met elkaar verbonden zijn.

Door deze werkzaamheden blijft de gevel de komende 20 jaar sterk en goed beschermd, en werkt de spouwisolatie optimaal.

Dak

We vervangen de dakgoot en herstellen delen van het dak die in slechte staat zijn. Hiermee voorkomen we lekkages en zorgen we dat regenwater goed wordt afgevoerd.

Dakgootisolatie

Bij de dakgoot brengen we isolatie aan. Hierdoor komt er minder kou binnen via het dak en verminderd schimmel in de loggia's. Dit zorgt voor een warmer huis in de winter voor de bovenste verdiepingen.

Brandveiligheid

We maken uw woning brandveiliger door:

- het plaatsen van rookmelders op elke etage in het trappenhuis;
- het aanpassen van de woningtoegangsdeuren, zodat die vuur en rook langer tegenhoudt;
- brandveilige doorvoeren en schachten, zodat vuur en rook zich minder snel kunnen verspreiden.



5

Wat betekent dit voor u?



In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten tijdens de werkzaamheden.

De werkzaamheden gebeuren in bewoonde staat. U kunt dus in uw woning blijven.

Wel krijgt u te maken met:

- geluidsoverlast;
- stof;
- mensen die in en rond uw woning werken;
- dat u sommige ruimtes tijdelijk niet kunt gebruiken tijdens de werkzaamheden;
- steigers die tijdelijk tegen uw gevel staan.

Hieronder leest u wat u kunt verwachten tijdens het werk.

Planning

Binnenwerk (in uw woning)

- We werken per woning ongeveer 10 werkdagen.
- We maken de schacht in het toilet open. Hier komen de nieuwe ventilatiekanalen te liggen.
- We plaatsen de ventilatiebox boven het nieuwe systeemplafond in het toilet.
- We leggen ventilatiekanalen aan. Deze worden weggewerkt boven de nieuwe verlaagde plafonds, zodat u ze niet ziet.
- We plaatsen nieuwe verlaagde plafonds. In deze plafonds komen de ventilatieventielen voor de keuken, badkamer en het toilet.
- We vervangen het enkelglas met HR++-glas. De bestaande ventilatieroosters worden vervangen.
- We herstellen de kozijnen;
- We zorgen dat u toilet, badkamer en keuken kunt gebruiken als wij niet aan het werk zijn.
- We maken uw woning brandveiliger;
- U heeft de keuze om de loggia te laten schilderen en schimmelvrij te maken.

Buitenwerk

We plaatsen steigers voor uw woning. Hiermee kunnen wij:

- het dak herstellen;
- spouwmuurisolatie aanbrengen;
- de gevel herstellen;
- dakgootisolatie aanbrengen;
- nieuwe spouwankers plaatsen;
- schilderwerk uitvoeren;

Het plaatsen van steigers kan licht wegnemen.

Het plaatsen van spouwankers geeft geluidsoverlast.

Wanneer starten we?

We verwachten in **november 2026** te starten met de eerste woningen.

De laatste woningen worden **eind 2027** opgepakt.

De bouwroute is nog niet bekend.

U krijgt uiterlijk 14 dagen voor de start van de werkzaamheden een brief met een duidelijke planning voor uw woning.

Als we tijdens het werk iets eerder of later bij u komen dan gepland, laten wij dit zo snel mogelijk persoonlijk aan u weten. Dat doen we aan de deur of telefonisch.

Werktijden

We werken op werkdagen tussen **07:00** en **16:00** uur.

Boren, zagen en timmeren doen we pas vanaf **07:30** uur.

De werkploeg kan aanwezig zijn tussen **06:30** en **17:00** uur.

Moeten wij tijdelijk van deze tijden afwijken? Dan informeren wij u hierover.

Moet ik thuisblijven voor de werkzaamheden?

Voor het buitenwerk hoeft u niet thuis te blijven. Voor het werk in uw woning moet u ons wél binnenlaten.

Wij laten het minimaal 14 dagen van tevoren weten als we uw woning in moeten.

Kunt u niet thuis zijn of moet u onverwacht weg?

Bel dan met de bewonersbegeleider. Samen kijken we naar een oplossing.

U kunt er ook voor kiezen om uw voordeursleutel bij de aannemer achter te laten. Na de werkzaamheden krijgt u uw sleutel weer terug.

Gaat u op vakantie tijdens de werkzaamheden?

Meld dit dan zo snel mogelijk bij de bewonersbegeleider.

We kijken dan samen hoe we de werkzaamheden toch kunnen uitvoeren. Soms is een sleuteloverdracht nodig of plannen we het werk anders.

Uw medewerking

Uw medewerking is belangrijk zodat we goed en veilig kunnen werken.

- Zet uw spullen op tijd aan de kant;
- Heeft u hulp nodig bij het verplaatsen van spullen? Geef dit door aan de bewonersbegeleider. We bespreken samen welke hulp wij u kunnen bieden en hoe we dit het beste kunnen regelen;
- Als we in uw woning moeten werken, moet iemand ons binnenlaten;
- Lukt dat niet? Dan kunt u een sleutel afgeven bij de bewonersbegeleider of aannemer. Laat het ons wel altijd even weten.

Bewonersbegeleiding

Voordat we in uw woning beginnen, komen we eerst bij u langs voor een huisbezoek. Dit huisbezoek plannen we **6 tot 8 weken voordat de werkzaamheden starten**.

Tijdens het bezoek lopen de **bewonersbegeleider** en de **uitvoerder van Logchies** samen met u door de woning. We leggen dan nog eens rustig uit welke werkzaamheden we gaan doen.

We bespreken ook zaken die voor u belangrijk zijn. Bijvoorbeeld:

- Kunt u in de woning blijven tijdens de werkzaamheden?
- Uit hoeveel mensen bestaat uw huishouden?
- Werkt u nacht- of ploegendiensten?
- Heeft u huisdieren?
- Gaat u op vakantie?
- Heeft u hulp nodig met het verplaatsen van spullen?
- Krijgt u zorg aan huis?

Al uw vragen kunt u tijdens het huisbezoek stellen.

Heeft u eerder vragen of maakt u zich zorgen?

Dan kunt u altijd contact opnemen met de bewonersbegeleider.

De bewonersbegeleider is **Mireille Augustijn**.

U kunt haar maandag t/m donderdag bereiken op **0251 264 045**.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Tijdens het huisbezoek kijken de bewonersbegeleider en de aannemer welke voorzieningen door u zelf in de woning zijn aangebracht. Dit kunnen bijvoorbeeld een zelf geplaatst verlaagd plafond, een zelf geplaatste keuken of andere aanpassingen zijn.

Soms kan een zelf aangebrachte voorziening de werkzaamheden in de weg staan. In dat geval bespreken we samen welke onderdelen (tijdelijk) door u moeten worden verwijderd om het werk goed en veilig uit te voeren.

U bent zelf verantwoordelijk voor het weghalen én eventueel terugplaatsen van deze voorzieningen.

Rustwoningen

Tijdens de werkzaamheden kunt u gebruikmaken van een rustwoning. Een rustwoning is een extra woning waar u overdag naartoe kunt als u niet in uw eigen woning kunt blijven terwijl er gewerkt wordt.

U kunt dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Samen kijken we of een rustwoning voor u nodig is.

Een rustwoning is er voor bewoners die bijvoorbeeld:

- avonddiensten werken en overdag moeten slapen;
- een groot gezin of huisdieren hebben waardoor het te druk wordt tijdens de werkzaamheden.

Vergoedingen

Zijn we **10 dagen of korter** in uw woning aan het werk? Dan krijgt u een basisvergoeding van € 759,- (prijspeil 2026). Dit is een afspraak uit de Kaderafspraken.

Zij we **langer dan 10 werkdagen** bezig? Dan ontvangt u een extra vergoeding van € 55,- per kalenderdag. Deze vergoeding heeft een maximum van € 1.320,-.

Alleen voor werkzaamheden IN de woning ontvangt u deze vergoeding.

Heeft u schulden bij Rochdale? Dan verrekenen we deze met de vergoeding.

Woonlasten

De verbeteringen zorgen voor:

- een beter geïsoleerde woning;
- minder vocht;
- een gezonder binnenklimaat.

Dit kan een positief effect hebben op uw energiekosten, afhankelijk van uw situatie of de gasprijzen.

Schade

We willen schade zoveel mogelijk voorkomen. De aannemer werkt netjes, maar u kunt zelf ook helpen:

- Maak de plek waar gewerkt wordt goed leeg;
- Houd kinderen en huisdieren weg tijdens het werk;
- Dek meubels af tegen stof, ook als ze niet dicht bij de werkplek staan.

Is er schade ontstaan door ons werk?

Neem dan meteen contact op met de bewonersbegeleider.

Ontstaat schade doordat u belangrijke aanwijzingen niet opvolgt?

Dan is Rochdale of de aannemer hiervoor **niet aansprakelijk**.

6

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over de werkzaamheden en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider.

Wij begrijpen dat u na het lezen van deze brochure vragen heeft of behoefte heeft aan meer informatie. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u deze stellen aan de bewonersbegeleider, **Mireille Augustijn**. U kunt haar maandag t/m donderdag bereiken op **0251 264 045**. . U kunt ook een e-mail sturen naar waalenburgsingel@logchies.nl

Spoedreparatie en/of dringende vraag 24 uur per dag bereikbaar

U kunt ons buiten kantoor tijden bereiken via **020 215 00 00**. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar als u een spoedreparatie nodig heeft of een dringende vraag wilt stellen. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Rochdale
geeft
thuis



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00