



# Mariaberg bloeit op!

Verduurzaming en renovatie  
101 woningen

# Inhoud

---

**04**    **Hallo bewoner!**

---

**06**    **Wat betekent  
dit voor u?**

---

**08**    **Wat gaat er  
veranderen in uw  
woning?**

---

**10**    **Vervangen keuken,  
badkamer en toilet**


---

**12**    **Verandering in  
woonlasten**

---

**14**    **Woonkamer gesprek**





In deze brochure leest u alles wat u moet weten over de werkzaamheden in en om uw woning. Bewaar deze brochure daarom goed.

---

**16**      **Praktische zaken**

---

**17**      **Overlast**

---

**18**      **Planning**

---

**20**      **Contact**

---

**22**      **Veelgestelde vragen**



# Hallo bewoner, het is zover! We gaan uw woning opknappen.

Samen met aannemer GrausBouw knapt Servatius 101 woningen aan de Asterstraat, Hyacinthenstraat, Tulpenstraat, Ruttensingel, Mr. Ulrichweg, Ambachtsweg, Brandenburgerplein, Elizabeth Strouvenlaan en Willem Vliegenstraat op. De mensen van GrausBouw doen hun best om het bouwproces soepel en vlot te laten verlopen.



In deze brochure leest u waarom wij uw woning opknappen, welke werkzaamheden er precies plaatsvinden, wat dit voor u betekent en wat wij van u verwachten. Daarnaast is het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten en waar u bij eventuele vragen terecht kunt. Bewaar deze brochure daarom goed.

## **Waarom knappen wij uw woning op?**

We gaan uw woning verduurzamen. Dat betekent dat we uw woning energiezuiniger maken. Tegelijk met de verduurzaming knappen we uw woning flink op. Zo verbeteren we het woonplezier en de veiligheid van uw woning.



# Wat betekent dit voor u?

Meer woonplezier met een veilige, energiezuinige en comfortabele woning.



## Meer woonplezier

Het verbeteren van de isolatie en het aanbrengen van een nieuw mechanisch ventilatiesysteem zorgen voor een aangename en comfortabele woning.



## Lagere energielasten

Uw woning krijgt een beter energielabel door betere isolatie. Hierdoor vermindert uw energieverbruik.



## Veilige woning

Door het aanbrengen van een aantal inbraakwerende voorzieningen maken wij uw woning inbraakveiliger.



## Een nieuw jasje

Uw woning krijgt een frisse en vernieuwde uitstraling.



# Wat gaat er veranderen in uw woning?

De verduurzaming en onderhoud is voor iedere woning hetzelfde.

## Uitstraling

### 1 Vervangen dakonderdelen

Onderdelen zoals dakpannen, goten en regenpijpen worden vervangen.

### 2 Opknappen voegwerk

Het voegwerk van de buitengevel wordt, waar nodig, opgeknapt.

### 3 Verbeteren spouwmuren

De verontreinigingen worden uit de spouwmuren verwijderd.

### 4 Opfrissen gevel

De gevels worden gereinigd. Ook krijgt het buitenschilderwerk een nieuwe lik verf.

### 5 Nieuwe kozijnen en buitendeuren

De voordeur en achterdeur en alle raamkozijnen worden vervangen.



## Energie besparen

### Dakisolatie

De daken worden geïsoleerd.

### Gevelisolatie

De spouwmuren worden voorzien van spouwmuurisolatie.

### Raamkozijnen en buitendeuren

De huidige raamkozijnen en buitendeuren worden vervangen door nieuwe kunststof kozijnen. De nieuwe raamkozijnen worden voorzien van HR++ glas. De deuren zijn goed geïsoleerd en extra veilig.

## Comfort

### Mechanische ventilatie

De CO<sub>2</sub>-sensor meet de luchtkwaliteit in uw woning. Indien het CO<sub>2</sub>-gehalte te hoog is, schakelt de mechanische ventilatie automatisch in een hogere stand.

De nieuwe raamkozijnen worden voorzien van zelfregelende ventilatieroosters. Deze roosters zorgen voor de toevoer van schone lucht.

### Centrale verwarming

Omdat uw woning straks goed geïsoleerd is, hoeft u minder gas te gebruiken om uw woning warm te krijgen. Hierdoor vermindert uw gasverbruik. Waar dit nog niet gebeurd is, wordt de oude cv-ketel vervangen door een HR- ketel.

## Veiligheid

### Inbraakwerende voorzieningen

- De voor- en achterdeur hebben een meerpuntssluiting met veiligheidsbeslag.
- Alle raamkozijnen worden voorzien van afsluitbare raamkrukken.
- Er komt nieuwe verlichting bij de voordeur.

### Algemeen

- Wanneer open verbrandingstoestellen, zoals een gashaard of geiser, in de woning aanwezig is, verwijderen we deze voor uw eigen veiligheid.
- Zachtboardplafonds worden brandveilig gemaakt, door het aanbrengen van een nieuw gipsplatenplafond onder het bestaande plafond. Wanneer het nodig is worden de zachtboardplafonds verwijderd.
- Aanbouwen die onveilig zijn, moeten worden verwijderd. Tijdens het woonkamergesprek worden hierover afspraken gemaakt met de bewoners.

### Groepenkast

Daar waar het nodig is vernieuwen we de groepenkast in uw meterkast.

# Vervangen badkamer, keuken en toilet

Tijdens het woonkamergesprek bespreken we samen met u of uw badkamer, keuken en toilet in aanmerking komen voor vervanging.

Wanneer deze aan vervanging toe zijn, knappen wij uw badkamer, keuken en/of toilet op.

Tijdens het woonkamergesprek ontvangt u direct alle informatie over de badkamer, keuken en toilet vervanging.





# Verandering in woonlasten

Voor deze kwaliteitsverbetering van uw woning vragen wij een huurverhoging.



## Huurverhoging

Voor het verbeteren van het comfort en de veiligheid van uw woning vragen wij een huurverhoging. Deze huurverhoging is voor elke bewoner € 27,- per maand.

Voor de isolerende maatregelen vragen wij geen huurverhoging. De huurverhoging gaat in nadat uw woning is opgeleverd.

Daarnaast kunt u, wanneer u in aanmerking komt voor de vervanging voor de badkamer, keuken en toilet, nog kiezen uit extra opties uit de keuzebrochure.

## Verlaging energiekosten

Door de energiebesparende maatregelen dalen uw energiekosten. De energiebesparing is voor iedere bewoner verschillend, omdat dit afhankelijk is van uw stookgedrag.

---

## Tegemoetkoming Planbesluit

Om de overlast te compenseren, komen wij u met een aantal maatregelen tegemoet. Deze staan vermeld in het Planbesluit.

---

## Huurtoeslag

Er zijn bewoners die nu huurtoeslag ontvangen. De huurverhoging wordt deels vergoed door de huurtoeslag. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke financiële situatie. U kunt zelf een proefberekening maken op de site van de Belastingdienst ([www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)). Wij geven uw huurverhoging na de oplevering door aan de Belastingdienst. U hoeft dit dus niet zelf door te geven.

## Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De energielabels variëren van A+++ (het zuinigst) tot en met G (het minst zuinig).

Straks, na de werkzaamheden, hebben alle woningen een verbeterd energielabel. We streven ernaar om iedere woning naar energielabel A te krijgen.

## Woonlasten

**Totale woonkosten of woonlasten bestaan uit:**  
Kale huur + energiekosten.



*Door het energiezuinig maken van uw woning bespaart u gemiddeld 30% op uw jaarlijkse energierekening. Dit blijkt uit een onafhankelijk onderzoek van Enexis.*



# Woonkamergesprek

Wij hopen dat deze brochure veel van uw vragen beantwoordt. Wij komen ook nog bij u langs voor een woonkamergesprek. Tijdens dit gesprek krijgt u volop de gelegenheid om vragen te stellen.

## Woonkamergesprek

Tijdens het woonkamergesprek maken wij ook een technische opname van uw woning. Dan wordt duidelijk welke werkzaamheden wij bij u uitvoeren en wat dit voor u betekent. Dit leggen wij samen met u vast door het invullen van een opnamerapport. U krijgt tijdens ons bezoek ook uitleg over hoe lang de werkzaamheden duren en wat we van u verwachten.

Dit woonkamergesprek wordt uitgevoerd door medewerkers van GrausBouw en Servatius. Het gesprek duurt ongeveer een uur. Wanneer u de akkoordverklaring nog niet getekend heeft, vragen wij u dit te doen na afloop van het woonkamergesprek. Door te tekenen verklaart u zich akkoord met de werkzaamheden en de huurverhoging.



## Doet u mee?

Om te kunnen starten met de uitvoering moet er voldoende draagvlak zijn onder de bewoners voor de plannen en de bijbehorende huurverhoging. Wettelijk is bepaald dat minimaal 70% van de bewoners akkoord moet gaan om de werkzaamheden bij alle woningen te mogen uitvoeren. Uiteraard streven wij naar draagvlak onder alle bewoners.

## Proefwoning

De lege woningen Asterstraat 4 en Elisabeth Strouvenlaan 20 worden gebruikt als proefwoning. Door alvast de werkzaamheden in deze woningen uit te voeren, kunnen we ons goed voorbereiden op de uitvoering van de rest van de woningen. Zo weten we al wat we eventueel kunnen tegenkomen. Deze woningen kunnen later worden ingezet als rustwoning.



# Praktische zaken

## Praktische zaken rondom uw woning

- Rolluiken en screens mogen niet meer op de nieuwe kozijnen en deuren gemonteerd worden.
- Heeft u zelf een aanbouw of terrasoverkapping gebouwd? Dan kan het zijn dat deze, wanneer ze onveilig of in zeer slechte staat zijn, voor de start van de uitvoering verwijderd moeten worden.
- Bent u door omstandigheden niet in staat om voorbereidende werkzaamheden uit te voeren? Geef dit dan aan tijdens het woonkamer gesprek. Dan bekijken we hoe we u kunnen ondersteunen.

## Opruimdagen

Tijdens de verduurzaming is het belangrijk dat alle kamers in uw woning en de berging goed bereikbaar zijn. We merken bij al onze verduurzamingsprojecten dat bewoners overbodige spullen weg willen gooien.

Hiervoor organiseren we samen met GrausBouw opruimdagen. Op deze dagen zijn containers aanwezig waarin u gratis spullen kunt weggoien.

Op asbest, autobanden, witgoed, matrassen en chemisch afval na, mag u hier alles in kwijt. Deze opruimdagen worden ruim van tevoren aangekondigd. Deze dagen zijn alleen bedoeld voor de bewoners, die hiervoor een uitnodiging krijgen.



## Overlast



Tijdens de werkzaamheden proberen we de overlast voor u te beperken. Helaas is het onvermijdelijk dat u hinder ondervindt. Om de overlast te verminderen passen wij de volgende maatregelen toe:



### Rustwoning

We kunnen ons voorstellen dat u de drukte en geluidsoverlast even wilt vermijden. Om ervoor te zorgen dat u zich even kunt terugtrekken richten wij een rustwoning in. Hier kunt u overdag heen om even af te schakelen van de drukte.



### Opgeruimde woonomgeving

Wanneer het nodig is dekken de medewerkers van GrausBouw uw spullen netjes af, zeker bij sloopwerkzaamheden. Op het einde van de dag zorgen zij voor een bezemschone werk- en woonomgeving.



### Werktijden

De werktijden zijn van 8:00 uur tot 16:45 uur.



### Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels, zijn herkenbaar aan hun werkkleding en stellen zich aan u voor. Dit doen zij voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden. Medewerkers van aannemer en onderaannemers zetten overdag geen harde muziek aan als zij bij u werken.



# Planning werkzaamheden

De werkzaamheden verrichten wij in drie bouwstromen. U wordt tijdig geïnformeerd wanneer uw woning op de planning staat.



## Overzicht plangebied

- Blok A
- Blok B
- Blok C
- Blok D
- Blok E
- Blok F

---

### Isolerende werkzaamheden

Bij deze werkzaamheden wordt de spouw geïsoleerd.

### Buitenwerkzaamheden

Bij deze werkzaamheden worden de buitendeuren en kozijnen vervangen, dak aangepakt en gevels gereinigd.

### Binnenwerkzaamheden

Het vervangen van de badkamer, keuken en toilet. Tevens het aanbrengen van de mechanische ventilatie en het aanpakken van de zachtboardplafonds.

## Contact

Tijdens het hele proces vinden wij overleg met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens, als na de werkzaamheden. Waar en bij wie kunt u met uw vragen terecht?

### Contactpersonen aannemer GrausBouw

#### Heeft u vragen voor de aannemer?

U kunt voor de sociale vragen terecht bij Martine Swelsen (1), Bewonersconsulente van GrausBouw. Op het telefoonnummer **045 - 525 26 23** of email **m.swelsen@grausbouw.nl**

U kunt voor de technische uitvoeringsvragen terecht bij Steef Ansems (2), uitvoerder bij GrausBouw. Op het telefoonnummer **045 - 525 26 23** of email **s.ansems@grausbouw.nl**

De uitvoerder houdt kantoor in de woning Ambachtsweg 1. De uitvoerder is hier tijdens de werkzaamheden geregeld aanwezig. Voor calamiteiten buiten kantooruren kunt u bellen met de wachtdienst van Servatius **043 - 328 43 00**.

### Contactpersonen Servatius

#### Heeft u specifieke vragen aan Servatius?

U kunt voor technische vragen terecht bij Chris Olislagers (3). Hij is te bereiken via de mail **c.olislagers@servatius.nl** of telefonisch **043 - 328 43 00**.

U kunt voor sociale vragen terecht bij Vivian Beckers (4). Vivian Beckers is te bereiken via de mail **v.beckers@servatius.nl** of telefonisch **043 - 328 43 00**.

### Meer informatie

Op de website van Servatius vindt u alle informatie over dit project en brochure terug. Daarnaast vindt u op de site nog andere belangrijke achtergrondinformatie en beeldmateriaal.



1

Martine Swelsen

#### 1. Martine Swelsen

Bewonersconsulente,  
GrausBouw  
m.swelsen@grausbouw.nl  
045 - 525 26 23



**3** Chris Oislagers

**3. Chris Oislagers**  
Projectleider,  
Servatius  
c.olislagers@servatius.nl  
043 - 328 43 00



**4** Vivian Beckers

**4. Vivian Beckers**  
Sociaal adviseur projecten,  
Servatius  
v.beckers@servatius.nl  
043 - 328 43 00



**2** Steef Ansems

**2. Steef Ansems**  
Uitvoerder,  
GrausBouw  
s.ansems@grausbouw.nl  
045 - 525 26 23

## Veelgestelde vragen

Vraag	Antwoord
<b>Vernieuwingen en opties</b>	
Moet ik meer huur gaan betalen?	Ja, de huurverhoging van € 27,- is berekend aan de hand van de maatregelen op het gebied van veiligheid en comfort. Daarnaast berekenen wij ook een huurverhoging voor sommige opties uit de aanvullend de keuzebrochure.
Wat zijn de kosten van die opties?	Die vindt u in de keuzebrochure. Deze ontvangt u, wanneer u in aanmerking komt voor de vervanging van uw badkamer, keuken of toilet, bij het woonkamergesprek.
Krijgen we ook een nieuwe badkamer, keuken en toilet?	Wanneer deze hiervoor in aanmerking komen én u hiervoor kiest.
<b>Vorbereiding werkzaamheden</b>	
Kan ik afdek materiaal of verhuisdozen lenen?	Op verzoek leveren wij u gratis afdekfolie. Verhuisdozen kunt u bij ons lenen.
Ik kan niet alles zelf sjuwen of (de) monteren. Wie kan mij helpen?	We gaan ervanuit dat u dit zelf regelt met familie, vrienden of bureu. Als u om medische redenen hulp nodig heeft, kunt u dat tijdens het woonkamergesprek aangeven. We zoeken dan samen met u naar een oplossing.
Moet de zolder/ vliering leeggemaakt worden?	Ja, in verband met het vervangen van het dak moet de zolder wel begaanbaar zijn. Voor het afvoeren van overbodige inboedel organiseren wij opruimdagen.
Kan er schade ontstaan aan mijn eigendommen?	U wordt vooraf geïnformeerd over de werkzaamheden en de te treffen voorzorgsmaatregelen. Als u die niet opvolgt en er schade ontstaat, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. Op het moment dat er schade is, kunt u dit binnen 24 uur melden bij de uitvoerder.
Moet ik alles van mijn gevels af halen?	Ja, het is de bedoeling dat alles wat aan de gevels is gemonteerd, door u wordt verwijderd. Ook eventuele beplanting/vogelhuisjes.
<b>Tijdens werkzaamheden</b>	
Wie kan ik bellen als er iets aan de hand is tijdens de renovatie?	In de brochure vindt u de contactgegevens van alle betrokken partijen. Bepaal aan de hand van uw vraag bij wie u het beste terecht kan.
Kan ik tijdens de renovatie in mijn woning blijven?	Ja, u kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven. Overdag kunt u naar de rustwoning om even op adem te komen.
Wanneer is mijn woning aan de beurt?	U krijgt ruim van tevoren de exacte uitvoeringsplanning te horen.
Wat zijn de standaard werktijden?	De werktijden van GrausBouw zijn normaliter op werkdagen tussen 8.00 uur en 16:45 uur. Door omstandigheden kunnen hier soms uitzonderingen op zijn. Dit wordt dan met u besproken.
Kan ik een vergoeding krijgen voor de overlast die ik ervaar?	Wij hanteren een huurcompensatie. De inhoud hiervan staat vermeld in het Planbesluit.
Ik werk overdag. Kan ik de sleutel aan de uitvoerder geven?	Wij vinden het prettiger als u thuis bent. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan wellicht iemand anders bij u thuis zijn tijdens de werkzaamheden. U kunt ook in overleg met de aannemer de sleutels afgeven bij de uitvoerder. Hiervoor ondertekent u een sleutelverklaring.

Vraag	Antwoord
<b>Tijdens werkzaamheden</b>	
Ik werk met diensten en slaap overdag. Hoe wordt hiermee om gegaan?	De planning wordt ruim van tevoren bekend gemaakt. Wellicht kunt u uw diensten hierop aanpassen.
Wat gebeurt er met asbest in de woningen?	Asbest in de woningen wordt indien nodig verwijderd. Dit gebeurt geheel volgens de wettelijke regels en eisen. U kunt gewoon in uw woning blijven wonen. Wel kan het zijn dat u een dag of dagdeel tijdelijk uw woning moet verlaten. U kunt dan gebruik maken van de rustwoning.
Waar kan ik naar toe als de drukte van de werkzaamheden me even te veel wordt?	U kunt dan gebruik maken van de rustwoning.
Wat moet ik met mijn huisdieren doen tijdens de werkzaamheden?	Het is onvermijdelijk dat er overlast zal zijn tijdens de werkzaamheden. Ook zal vaker dan anders de buitendeur openstaan. Het is dus zaak uw huisdieren goed in de gaten te houden.
Moet ik altijd mijn ramen en deuren dicht houden?	Nee, dat is zeker niet altijd nodig. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden. Bij het schoonmaken van de gevels moeten de ramen en deuren dicht zijn.
<b>Na afloop werkzaamheden</b>	
Wat als ik na de werkzaamheden toch krassen of andere schade constateer die er vooraf nog niet waren?	Schades moeten worden gemeld aan de aannemer en Servatius. Schades die niet binnen 24 uur worden gemeld, worden niet in behandeling genomen.
<b>Ventilatie</b>	
Wat is een mechanische ventilatie?	De mechanische ventilatie zorgt samen met de nieuwe ventilatieroosters in uw raamkozijnen ervoor dat de lucht in uw huis constant ververst wordt. De mechanische ventilatie verwijdert automatisch de vervuilde lucht uit uw woning. Via de ventilatieroosters komt verse lucht uw woning binnen.

## Notities

Hier heeft u alle ruimte om uw vragen te noteren.

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



# Samen met u werken wij aan een beter thuis

## **Servatius Wonen & Vastgoed**

Wim Duisenbergplantsoen 41  
Maastricht  
T (043) 328 43 00  
M [servatius@servatius.nl](mailto:servatius@servatius.nl)

## **GrausBouw bv**

De Koumen 41-43  
6433 KG Hoensbroek  
T (045) 525 26 23  
M [info@grausbouw.nl](mailto:info@grausbouw.nl)

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.  
Ontwerp: Offermans Design | Creatieve Vogels  
Redactie: Servatius

*Versie: 24290 Brochure verduurzaming Mariaberg*

