

Verbeteren en verduurzamen

Dalwagen - Dodewaard
16 woningen



thius
thuis bij thius



*Samen naar!
duurzaam!*

Inhoud

Voorwoord	3
Stap 1 Wat kunt u verwachten	6
Stap 2 Huisbezoek	9
Stap 3 Akkoordverklaring	10
Stap 4 Planning	11
Stap 5 Uitvoering	12
Stap 6 Oplevering	14
Communicatie en contactpersonen	15

Dit informatieboekje is voor de bewoners van de volgende woningen, lees de informatie in dit boekje goed door:

Dalwagen: 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56.



Beste bewoner,

Binnenkort verbeteren en verduurzamen we uw woning. Zo wordt uw woning comfortabeler, veiliger en klaar voor de toekomst.

Voordat we starten, komen wij persoonlijk bij u langs. Tijdens dit huisbezoek bespreken we de plannen. Ook kunt u uw vragen stellen. We vertellen wat de werkzaamheden voor u betekenen. Zo weet u goed wat u kunt verwachten.

We verwachten dat de werkzaamheden starten in het vierde kwartaal van 2026. In dit informatieboekje leest u wat we gaan doen. We leggen uit hoe we uw woning verbeteren. Het gaat om kwaliteit, veiligheid en energiezuinigheid.

Belangrijk om te weten

- U krijgt geen huurverhoging.
- Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen.
- U kunt overlast ervaren. Denk aan stof, geluid en vakmensen die in uw woning aan het werk zijn. Ook kan er een steiger rondom uw woning komen. We doen ons best om de overlast te beperken. Waar dat kan, houden we rekening met uw persoonlijke situatie.
- Voor de verbeteringen hebben wij uw akkoord nodig. Daarom vinden we het belangrijk dat u goed weet wat er gaat gebeuren.

Vragen?

Heeft u na het lezen van dit boekje nog vragen? Achter in dit boekje is ruimte om uw vragen op te schrijven. Tijdens het huisbezoek nemen we deze graag met u door.



Stappenplan

Comfortabel (t)huis

1



Ons voorstel

U ontvangt dit informatieboekje over de werkzaamheden die wij in en aan uw woning willen verbeteren.

2



Huisbezoek

We nemen contact met u op voor het maken van een afspraak om uw woning te bezoeken. Vakkrachten van elk® komen bij u langs en bespreken met u wat er precies gaat gebeuren in uw woning en wat dit voor u betekent

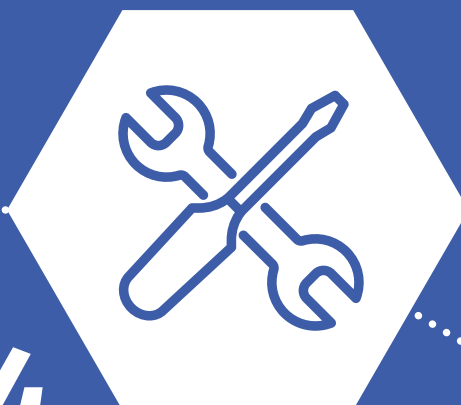
Akkoordverklaring

Bent u het eens met onze plannen om uw woning te verbeteren? Dan ondertekent u de akkoordverklaring en overhandigt u deze aan ons.

3



4



6



5



Oplevering van uw woning

Wij zijn klaar! Wij controleren of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.

Uitvoering

Tijdens deze stap zijn we in en om uw woning bezig met de geplande werkzaamheden.



Stap 1 | Wat kunt u verwachten?

Uw woning is toe aan onderhoud en verbetering. We voeren werkzaamheden in en om uw woning uit. En zorgen ervoor dat het een beter en veiliger thuis wordt. Goede isolatie en ventilatie is belangrijk om prettig te wonen. Hierdoor blijft de woning in goede staat en is het voor u prettig wonen.

Uw akkoord is nodig

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u “ja” tegen zegt. Dit boekje geeft u informatie om een goede keuze te maken.

Werkzaamheden:

De werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden kunnen we op verdelen in twee soorten:

1. Onderhoudswerkzaamheden

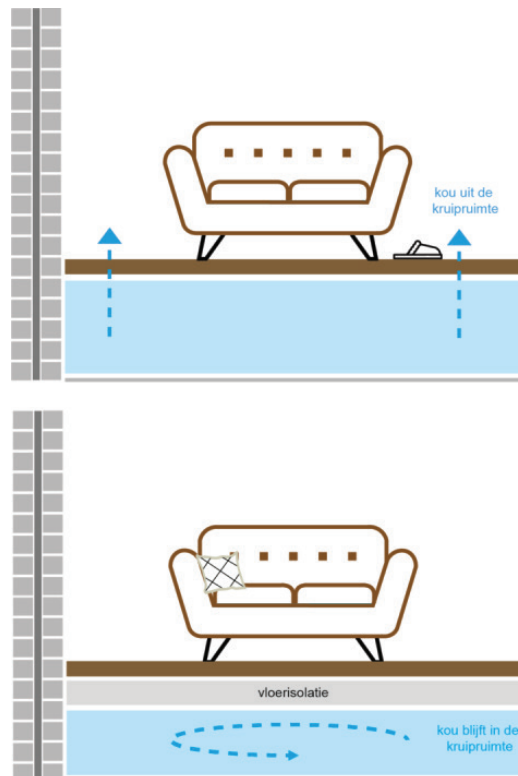
Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk om de kwaliteit en veiligheid van uw woning te behouden en achterstallig onderhoud te voorkomen.

- Het gedeeltelijk herstellen van voegwerk aan de gevel.
- Het verbeteren van de kierdichting rondom kozijnen om tocht te verminderen.
- Het uitvoeren van schilderwerk aan de buitenzijde.
- Het controleren van de meterkast op veiligheid en toekomstbestendigheid.
- Het veilig verwijderen van aanwezige asbesthoudende materialen bij de rookgasafvoer.

2. Verbeteringen

Dit zijn werkzaamheden die ervoor zorgen dat uw woning energiezuiniger wordt. Bij het energiezuiniger maken van de woning zorgen we voor minder tocht en vocht in uw woning. Dit verbetert het wooncomfort.

- Het na-isoleren van de spouwmuren. We bekijken de bestaande spouwisolatie van uw woning. Is deze niet meer voldoende? Dan brengen we extra isolatie aan. Dit doen we door gaatjes in de gevel te boren. Daarna spuiten we isolatie onder hoge druk in de spouwmuur en maken de gaatjes weer dicht. Hierdoor komt minder koude lucht in uw woning en er verdwijnt minder warmte.
- Het isoleren van de vloer. We brengen isolatie aan tegen de onderzijde van de begane grondvloer. We vervangen het bestaande kruipruik door een geïsoleerd kruipruik.



- Aanbrengen van dakisolatie. We verwijderen de huidige isolatie of afwerking aan de binnenzijde van het dak. Daarna plaatsen we isolatieplaten met een witte harde afwerking tegen het dak. Deze zijn eenvoudig schoon te houden met een vochtige doek. Heeft u een dakraam? Dan vervangen we deze voor een dakraam met isolatieglas.

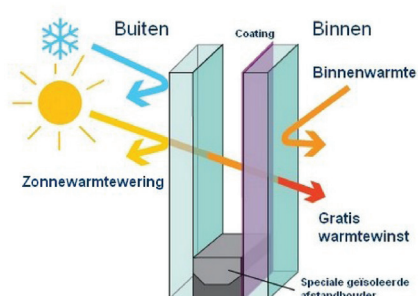


- Het verbeteren van de ventilatie met een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem. Bij goede isolatie hoort ook goede ventilatie. Een goede ventilatie is nodig, zodat uw woning kan “ademen”. Door koken, douchen, en aanwezigheid van mensen, komt er veel vocht in de woning. Dit vocht moet uit uw woning kunnen. Daarom brengen we een ventilatiesysteem aan.



Het ventilatiesysteem dat we plaatsen, stemt de ventilatie automatisch af op wat uw woning nodig heeft. Het systeem maakt daarvoor gebruik van sensoren (meters) voor schadelijke koolstofdioxide (CO₂) en luchtvochtigheid. In de badkamer, keuken en het toilet komen afzuigpunten die de vervuilde lucht uit de woning haalt.

- Plaatsen van HR++ isolatieglas. We vervangen het bestaande oude dubbel glas voor HR++ glas. Waar nodig plaatsen we ventilatieroosters in het raam.



Werking HR++ beglazing

- We plaatsen in uw keuken een perilex-aansluiting. Hiermee kunt u nu of later overstappen op elektrisch koken.



- Het vervangen en isoleren van gevelbekleding (rabatdelen). Bij het vervangen van de gevelbekleding brengen we meteen extra isolatie aan.







Stap 2 | Huisbezoek

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten. We kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft over de werkzaamheden. Daarom maken we met elke bewoner een persoonlijke afspraak voor een huisbezoek.

Tijdens het huisbezoek komen er medewerkers van elk® bij u thuis voor een opname en om u verder te informeren. Tijdens dit huisbezoek kunt u vragen stellen en bespreken we de volgende zaken met u:

- We leggen uit wat we gaan uitvoeren en hoe we dat doen.
- We informeren u over de mogelijke overlast.
- We bespreken uw persoonlijke situatie (denk aan vakanties, nachtdienst of ziekte) en bekijken hoe u zo prettig mogelijk kunt blijven wonen tijdens de werkzaamheden.
- We geven aan welke voorbereidingen u moet treffen. En bekijken een aantal technische aspecten van uw woning.
- We vragen of u akkoord gaat met de werkzaamheden.





Stap 3 | Akkoordverklaring

Bij dit informatieboekje zit een akkoordverklaring. Het is nu aan u om een keuze te maken. U kunt op het formulier aangeven of u 'voor' of 'tegen' het verduurzamen van uw woning bent.

Voor de onderhoudswerkzaamheden hebben we uw toestemming niet nodig, dit wordt gezien als noodzakelijk onderhoud om de woning in goede staat te houden. De verbeterwerkzaamheden kunnen alleen doorgaan als 70% van de bewoners 'voor' stemmen.

Uw stem in belangrijk

Vul de akkoordverklaring in en geef aan of u 'voor' of 'tegen' stemt. Als u nee stemt, willen we graag weten waarom u niet akkoord gaat. Wilt u dit dan aangeven op de akkoordverklaring? Zet daarna uw handtekening op het formulier.

Hoe levert u de verklaring in?

U levert de akkoordverklaring op een van deze drie manieren:

1. Geef de akkoordverklaring af tijdens het huisbezoek.
2. Stop de verklaring in de bijgevoegde envelop en doe hem voor 28 september 2026 in de brievenbus. Een postzegel is niet nodig.
3. Scan de akkoordverklaring in of maak er een foto van en stuur deze per e-mail naar manoneltink@elk.nl. U hebt tot 28 september 2026 de tijd om uw akkoordverklaring op te sturen of in te leveren.

De kracht van 70%

Gaat u niet akkoord, maar is meer dan 70% van de bewoners wel akkoord met het verbetervoorstel? Dan kunt u binnen acht weken na ontvangst van de brief met de uitslag van de stemming bezwaar maken bij de rechter. Als de rechter het verbetervoorstel redelijk vindt, moeten alle bewoners meewerken. We starten als 70% of meer van de bewoners akkoord gaat met ons voorstel. Op dat moment zijn volgens de wet namelijk alle bewoners akkoord. Dus ook als een aantal bewoners niet akkoord gaat. Gaat minder dan 70% van de bewoners akkoord? Dan voeren we alleen het noodzakelijk onderhoud uit.

Bewindvoering?

Lees dit plan samen door met uw bewindvoerder. Laat uw bewindvoerder de akkoordverklaring ondertekenen.



Stap 4 | Planning

De verwachting is dat we in het vierde kwartaal van 2026 starten met de werkzaamheden. Zodra de planning definitief is, ontvangt u van ons een persoonlijke dagplanning. Hierin staat wanneer we bij u langskomen, welke werkzaamheden we uitvoeren en waar u rekening mee moet houden. De werkzaamheden worden uitgevoerd door elk® en onderaannemers.

Dagplanning

Ongeveer twee weken voordat we met de werkzaamheden starten, ontvangt u een persoonlijke dagplanning. Zo weet u op tijd waar u aan toe bent. In de dagplanning vindt u de volgende informatie:

- Waar de werkzaamheden plaatsvinden in de woning.
- Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden.
- Wie de werkzaamheden uitvoert.
- Hoelang de werkzaamheden duren.
- Welke overlast u kunt verwachten.
- Wat we van u verwachten en of u thuis moet zijn.





Stap 5 | Uitvoering

Zoals gezegd voert elk® de werkzaamheden in opdracht van Thius uit. De medewerkers van elk® gaan netjes te werk en doen er alles aan om de overlast te beperken.

Te verwachten overlast

De werkzaamheden brengen overlast en ongemak met zich mee. Ook als er niet in uw woning wordt gewerkt, is er overlast van de andere woningen bij u in de straat. Jammer genoeg is dat niet helemaal te voorkomen. Gelukkig is dit tijdelijk en krijgt u er een mooie opgeknapte woning voor terug met meer comfort.

Welke overlast en ongemak kunt u zoal ervaren?

We zetten het hieronder op een rij:

- Geluidsoverlast
- Stofoverlast. We werken zoveel mogelijk stofarm, door machines te voorzien van stofafzuiging. Toch kunnen we stof en gruis niet voorkomen.
- Medewerkers in en om uw woning.
- Plaatsen van steigers tegen uw woning.
- Plaatsen van bouwketen en opslag- en afvalcontainers op de grasvelden, parkeerplaatsen, het trottoir en/of de straat.
- Extra verkeer door bussen en aan- en afvoer van materiaal.
- Overlast voor uw huisdieren.

Wij begrijpen dat dit vervelend is en doen onze uiterste best om de overlast te beperken. Wij houden hier bij de inrichting van de bouwplaats zo veel mogelijk rekening mee.

Werktijden

De medewerkers werken van maandag tot en met vrijdag van 07:30 tot 16:15 uur. Beginnen zij eerder of werken ze langer door, dan stemmen zij dat eerst met u af. Tijdens officiële feestdagen werken zij niet in of aan uw woning

Opruimdag

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren en beschadiging aan uw spullen te voorkomen, vragen we u de werkruimtes zo leeg mogelijk te maken en uw inboedel op een andere plek in de woning op te slaan. Dit is voor veel bewoners meteen een goede reden om de spullen die niet meer nodig zijn weg te gooien. Daarom organiseren Thius en elk® voor de start van de werkzaamheden een opruimdag. Die dag plaatsen we een grote afvalcontainer in de straat, waarin u de spullen kunt gooien die u niet meer gebruikt. U krijgt van ons een bericht wanneer de opruimdag plaatsvindt.

Voorzieningen om overlast te beperken

- Alle looppaden in uw woning dekken wij zorgvuldig af. Heeft u extra afdek materiaal nodig? Geeft u dit alstublieft aan bij de uitvoerder.
- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af.
- We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd om de overlast voor u te beperken. Dit gebeurt altijd in overleg met u.
- Onze medewerkers ruimen aan het einde van de werkdag de werkplek(ken) op en zorgen dat deze bezemschoon zijn.

Gebruik rustwoning

Wilt u de overlast door de werkzaamheden in uw eigen woning even ontvluchten? Of heeft u behoefte aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren? Dan kunt u terecht in een van onze rustwoning of unit. In de rustwoning of unit richten we een fijne woonkamer in waar u op uw gemak een kop koffie of thee kunt drinken. De rustwoning of unit is tijdens onze werktijden geopend.

Wat verwachten wij van u

Om de uitvoering van de werkzaamheden goed te laten verlopen is ook uw medewerking van belang.

1. Iemand thuis

Zorg dat er iemand van 18 jaar of ouder thuis is om de deur open te doen. Onze medewerkers kunnen dan naar binnen om het werk uit te voeren. Bent u zelf niet thuis? Maak dan afspraken met buren, familie, vrienden of de uitvoerder over de huissleutel. Kunt u onverwacht niet aanwezig zijn? Laat dit dan zo snel mogelijk weten aan de uitvoerder.

2. Opbergen en verwijderen van spullen

Om de werkzaamheden vlot en zonder beschadigingen te laten verlopen vragen wij u het volgende:

- Berg waardevolle en hangende spullen op.
- Zorg dat looppaden, hal en trap vrij zijn van spullen en obstakels.
- Verwijder raamdecoratie (gordijnen en jaloezieën) en maak de vensterbank leeg.
- Voor de werkzaamheden aan de buitenkant is vrije werkruimte van ongeveer 1 meter nodig.
- Verwijder zelf de aangebrachte accessoires van de gevel zoals bloempotten, naamplaatjes, thermometer of bomen en struiken die tegen de gevel staan.
- Verwijder de spullen van zolder en maak de meterkast leeg.

3. Huisdieren

Wij doen ons best om de overlast voor uw huisdier te beperken. Vaak is het beter om voor uw huisdier tijdelijk ergens anders onderdak te regelen. Mocht dit niet mogelijk zijn is de slaapkamer voor uw huisdier misschien een goed alternatief.

4. Zelf aangebrachte voorzieningen

U bent zelf verantwoordelijk voor de zaken die u zelf heeft geplaatst. Bijvoorbeeld zonwering, rolluiken, overkapping etc. Hiervoor geldt:

- Zijn er voorzieningen die u zelf heeft aangebracht die tot last zijn voor de uitvoering? Dan overlegt de uitvoerder van elk® of deze moeten worden verwijderd.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en eventueel terugplaatsen ervan.
- Wij voeren geen onderhoudswerkzaamheden uit aan de zelf aangebrachte voorzieningen.
- Uiteraard gelden de afspraken die Thius met u heeft gemaakt toen u toestemming kreeg voor de zelf aangebrachte voorziening.



Schade en klachten

We doen samen ons best om schade en overlast te voorkomen. Toch kan er eens iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij de bewonersbegeleider van elk®. We stellen de schade vast en bespreken met u de verdere afhandeling.

Het kan gebeuren dat u voor, tijdens of na de werkzaamheden een reparatie in de woning tegenkomt. Deze valt niet onder de verbeterwerkzaamheden en kunt u op de gebruikelijke manier melden bij Thius. Dit kan via telefoonnummer (0344) 61 41 06 of via www.thius.nl.

Tijdens werkzaamheden kunt u met klachten terecht bij de bewonersbegeleider elk®.

We doen er alles aan om de klacht zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Contactgegevens van de bewonersbegeleider vindt u verderop in dit informatieboekje.

Bent u het oneens met de afhandeling van uw klacht? Neem dan contact op met Thius (0344) 61 41 06 of info@thius.nl.



Stap 6 | Oplevering

Wanneer de werkzaamheden klaar zijn, komt de uitvoerder bij u langs. Samen kijkt u of de verrichte werkzaamheden netjes en naar tevredenheid zijn uitgevoerd. Als dat het geval is, vragen we u te tekenen voor de oplevering.

Het kan voorkomen dat iets niet naar tevredenheid is uitgevoerd. De uitvoerder maakt hiervan een notitie en zorgt ervoor dat de (herstel-) werkzaamheden zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Hierna komt de uitvoerder nog een keer kijken of alles goed is uitgevoerd. Als dat zo is vraagt hij u voor de oplevering te tekenen.

Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u minder goed gebruik maken van de woning. Daarom ontvangt u een eenmalige vergoeding.

De hoogte van het bedrag hangt af van de werkzaamheden in uw woning. Onder voorbehoud van besluitvorming bij Thius is de vergoeding vermoedelijk € 200,-. U ontvangt de exacte hoogte van het bedrag zo spoedig mogelijk.

U moet voor de oplevering een handtekening zetten als u akkoord bent. De vergoeding wordt uitgekeerd na oplevering van de woning en als Atriensis bij u geweest is voor opname van het energielabel.

Heeft u een huurachterstand of andere openstaande betalingen? Dan verrekent Thius die met de ongemakkenvergoeding.

U ontvangt een vragenlijst over het uitvoeren van de werkzaamheden. Wij vinden het belangrijk dat u tevreden bent en horen graag waarin we kunnen verbeteren.



Communicatie en contactpersonen

Heeft u vragen of maakt u zich zorgen? Neem dan altijd meteen contact met ons op. Samen kijken we naar een oplossing.

Hoe wij u op de hoogte houden

Bij het voorbereiden en het uitvoeren van het plan komt veel kijken. Wij vinden een goede communicatie daarbij belangrijk. Informatie ontvangt u altijd per brief van ons.

Bewonersbegeleiding en spreekuren

Het projectteam bestaat uit medewerkers van Thius en elk® met haar partners. Samen doen we er alles aan om zo goed mogelijk werk te leveren. Bent u niet tevreden over de werkzaamheden of ontstaan er problemen? Neem dan meteen contact op met bewonersbegeleider Manon. Tijdens de werkzaamheden is er elke week spreekuur. Manon is tijdens dit spreekuur in de rustwoning of unit. De precieze dag en tijd ontvangt u later van ons. Heeft u liever een afspraak bij u thuis? Neem dan contact met Manon op. Natuurlijk kunt u ook de uitvoerder van elk® aanspreken als u vragen heeft. Hij is er iedere werkdag. Tussendoor bellen of appen met Manon kan natuurlijk ook! U hoeft niet te wachten tot het spreekuur met uw vragen.



Manon Eltink

Bewonersbegeleider elk®
06 - 89 97 10 32
manoneltink@elk.nl



thius
thuis bij thius



Schrijf hier uw vragen op:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Thuis bij Thius doen we samen

Wij hebben geprobeerd in dit informatieboekje zo volledig en duidelijk mogelijk te zijn, maar een woningverbetering blijft maatwerk. Aan dit informatieboekje kunnen geen rechten worden ontleend.