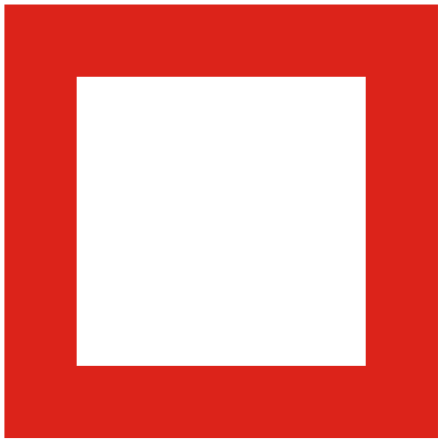
# Fijn wonen in een betere en duurzame woning in de Kanaalzone



















## Groot onderhoud aan 38 woningen aan de Melis Stokestraat e.o. in Tilburg

WonenBreburg

# We starten met het groot onderhoud

## Een fijnere en duurzame woning

Bij WonenBreburg vinden we het belangrijk dat je fijn en betaalbaar woont. Daarom voeren we groot onderhoud uit aan je woning.

We pakken de binnenkant en buitenkant van je woning aan. Ook voeren we onderhoud uit dat nodig is. Je woning wordt fijner, beter geïsoleerd en energiezuiniger. Dat is goed voor het milieu én goed voor je portemonnee!

In deze folder lees je over de werkzaamheden en de planning. Zo weet je precies wat je kan verwachten. En bij wie je tijdens de werkzaamheden terecht kunt met vragen.

Aannemer Coen Hagedoorn B.V. uit Tilburg voert de werkzaamheden uit. Dit bedrijf heeft veel ervaring met groot onderhoud aan woningen.

Heb je na het lezen van deze folder nog vragen? Schrijf je vragen dan op. Dat kan achterin deze folder.

Je kunt je vragen stellen tijdens de kijkdag in de modelwoning. Of tijdens de ‘warme opname’, waarbij mensen van het project bij je thuis komen kijken naar wat er precies moet gebeuren.

## Inhoud


1 Wat gaan we doen? ..... 3
- 1.1 Onderhoud aan de buitenkant en binnenkant van alle woningen ..... 4
- 1.2 Extra verbeteringen waar we toestemming voor hebben ..... 6
- 1.3 Mogelijk onderhoud aan de binnenkant van jouw woning ..... 7
- 1.4 Aansluiting voor elektrisch koken ..... 9
- 1.5 Zonnepanelen ..... 10
- 1.6 Isolatie van de vloer ..... 10
- 1.7 Extra keuzes ..... 10

2 Overlast en voorzieningen ..... 12
3 Wat kun je zelf doen? ..... 14
4 Je aanwezigheid tijdens de werkzaamheden ..... 16
5 Schade en verantwoordelijkheid ..... 17
6 Vergoeding ..... 19
7 Planning ..... 21

Contact ..... 28






# 1
# Wat gaan we doen?

Je woning heeft onderhoud nodig. Daarom knappen we je woning op. Ook kunnen er dingen verbeterd worden.

Na de werkzaamheden woon je fijner. Je woning is moderner, beter geïsoleerd en energiezuiniger. Daardoor is minder energie nodig om je woning te verwarmen.

Voor dit project worden twee soorten woningen aangepakt. We noemen dit clusters.

- **Cluster 1147: de eengezinswoningen | Type A + B**
- **Cluster 1148: de benedenwoningen en bovenwoningen | Type C**

Binnen deze clusters zijn er ook verschillende woningtypes. De eengezins-woningen bestaan bijvoorbeeld uit type A en type B.

Op de kaart zie je wat jouw clusternummer en woningtype is. Dit is belangrijk om te weten. De werkzaamheden kunnen namelijk anders zijn per cluster en per woningtype.



## Warme opname

Bij de warme opname komen er een aantal mensen van het project bij je thuis.

De opzichter van WonenBreburg kijkt bijvoorbeeld wat er nodig is om je huis te verbeteren en welke zaken aan onderhoud toe zijn. Niet elke woning is hetzelfde. Het kan dus zijn dat er bij jou in huis meer werkzaamheden nodig zijn dan bij je buren. Of andersom. In hoofdstuk 7 lees je hier meer over.

De uitvoerder en de woonconsulent van de aannemer zijn ook aanwezig bij de warme opname.

Hieronder lees je wat we precies gaan doen.

## 1.1 Onderhoud aan de buitenkant en binnenkant van alle woningen

### Werkzaamheden aan de buitenkant

Bij alle woningen voeren we de volgende werkzaamheden uit:

- We maken het metselwerk van de buitenmuren schoon en waterafstotend. Daardoor trekt er minder regenwater in de muur.
- We vervangen de dakpannen, dakramen, dakkapellen, de dakgoten en de regenpijpen.
- We vervangen:
  - de voordeur met kozijn;
  - de achterdeur met kozijn;
  - het kozijn aan de achterkant van de woonkamer. Hiervoor kun je uit twee opties kiezen;
  - de kozijnen en ramen op de eerste verdieping.
- We schilderen alle houten en betonnen onderdelen aan de buitenkant van de woning.
- We repareren scheuren in het metselwerk en het betonnen kader rond de voordeur.
- We maken een nieuwe lamp bij de voordeur en bij de achterdeur.
- We plaatsen nieuwe huisnummerbordjes.









*Type C*

### Werkzaamheden aan de binnenkant

Welke werkzaamheden we in jouw woning uitvoeren, verschilt per woning. Tijdens de warme opname bekijkt de opzichter wat nodig is.

Dit kunnen bijvoorbeeld de volgende werkzaamheden zijn:

- het vervangen van de groepenkast (meterkast voor de elektriciteit);
- het vervangen van de verwarmingsknoppen;
- het opknappen van het riool;
- het weghalen van asbesthoudende vensterbanken, als deze nog aanwezig zijn;
- het vervangen van de waterleiding, als dat mogelijk is;
- het vervangen van oude verwarmingsketels.

Deze werkzaamheden maken je woning beter en veiliger. Je bent verplicht om aan deze werkzaamheden mee te werken. Hier betaal je niets voor.

## Asbest

We onderzoeken ook of er asbest in je woning aanwezig is.

Vinden we asbest? Dan wordt dat weggehaald door een speciaal team. Soms is weghalen niet nodig. In dat geval dekken we het asbest veilig af.

Tijdens deze werkzaamheden kun je sommige delen van je woning tijdelijk niet gebruiken. Als dat bij jouw woning het geval is, krijg je hier vooraf uitleg over.

## 1.2 Extra verbeteringen waar we toestemming voor hebben

Begin 2026 vroegen we je toestemming voor een aantal verbeteringen aan je woning. Dit vroegen we ook aan de andere huurders. Meer dan 70% van de huurders vond de plannen goed. Dat betekent dat de verbeteringen bij alle woningen uitgevoerd worden.

We doen het volgende:

**Spouwisolatie:**
- Zit er nog geen isolatie in de spouwmuur (de ruimte tussen de binnenmuur en de buitenmuur)? Dan isoleren we dit.
- Zit er oude isolatie in de spouwmuur? Dan vullen we deze aan.

**Dakisolatie:**
- Bij woningtype A en C brengen we isolatie aan de buitenkant van het dak aan.
- Bij woningtype B brengen we isolatie aan de binnenkant van het dak aan (op zolder).

**Nieuw glas:**
- We vervangen al het glas door HR++-glas. Dat geldt voor de nieuwe kozijnen, ramen en deuren. Dit geldt ook voor het raam in de woonkamer aan de voorkant. In de badkamer plaatsen we ondoorzichtig glas.

**Ventilatie:**
- We plaatsen een ventilatiesysteem met $CO_2$-sensoren in de woonkamer en grote slaapkamer. Dit systeem zorgt voor een goede afvoer van lucht uit de keuken, badkamer en het toilet. De verse lucht komt via de roosters in de ramen naar binnen.

**Elektrisch koken:**
- We halen de aansluiting voor gas in de keuken weg. Hier maken we een aansluiting voor elektrisch koken.

**Elektra:**
- We verzwaren de aansluiting voor elektriciteit. Zo is deze beter geschikt voor nieuwe voorzieningen (onder voorbehoud van de capaciteit bij Enexis).

Meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd met deze verbeteringen. Daarom ben je verplicht om hieraan mee te werken.



## 1.3 Mogelijk onderhoud aan de binnenkant van jouw woning

We kunnen ook werkzaamheden uitvoeren aan de binnenkant van je woning. Welke werkzaamheden nodig zijn, bespreken we bij de warme opname.

Je kiest zelf of je mee wil doen aan deze werkzaamheden. Je betaalt hier niets voor. En je huur wordt niet verhoogd.

### Keuken, badkamer en toilet

Tijdens de warme opname bekijken we of je keuken en badkamer vervangen moeten worden.

Je bent niet verplicht om deze te laten vervangen. Ben je nog tevreden over je keuken en badkamer? Dan laten we die zoals ze zijn.

Voor het toilet zijn de regels iets anders. We gaan het riool onder de woningen vernieuwen. Als het riool wordt vervangen, moeten we ook het toilet vernieuwen. Daarom willen we bij iedereen het toilet vervangen.

Hieronder lees je wat we doen als we de keuken, badkamer en het toilet vervangen. Tijdens de warme opname leggen we ook uit wat je nog kan gebruiken tijdens de werkzaamheden.
Voor dit project hebben we een modelwoning. In deze modelwoning hebben we alle werkzaamheden al uitgevoerd. Zo kun je zien hoe het eruit komt te zien. Je ontvangt van ons een uitnodiging om deze woning te bezoeken.
Hierover lees je meer in hoofdstuk 7.

### Vernieuwen toilet

We pakken de volgende dingen aan:

- We vervangen de tegels tegen de wand en op de vloer. De muren betegelen we vanaf de vloer tot ongeveer 1,20 meter hoog. Je kan kiezen uit verschillende kleuren tegels. Deze kun je ook zien in de modelwoning.
- We stuken de muren (waar geen tegels komen).
- We vervangen de toiletpot. Je kan ook kiezen voor een hogere toiletpot. Hiervoor betaal je een meerprijs. Hier lees je meer over in hoofdstuk 6.

### Riool

Het riool onder de woning is oud en kan voor problemen zorgen. Daarom knappen we deze op en vervangen we het deel onder het toilet..

Als we het riool opknappen, vernieuwen we ook het toilet. En om het riool goed te kunnen bereiken, moeten we ook het keukenblok tijdelijk verwijderen. Hoe we dit doen, dat bespreken we met je.

### Vernieuwen badkamer
Is je badkamer aan vervanging toe? Dan knappen we deze op.

We pakken de volgende dingen aan:

- we vervangen de wastafel, spiegel en het plankje boven de wastafel;
- we plaatsen een stopcontact bij de wastafel;
- we plaatsen een nieuwe douchekraan, douchekop en glijstang;
- we betegelen de douchewand van de vloer tot het plafond;
- we leggen nieuwe vloertegels met een antisliplaag.

Je kan uit verschillende kleuren tegels kiezen voor de vloer en douchewand.
In de modelwoning zie je welke kleuren.



### Vernieuwen van de keuken
Is je keuken aan vervanging toe? Dan knappen we deze op. We voeren de volgende werkzaamheden uit:

- We plaatsen drie nieuwe onderkastjes en drie nieuwe bovenkastjes
- We plaatsen een nieuw aanrechtblad.
- We brengen nieuwe wandtegels en stucwerk aan.
- We plaatsen nieuwe stopcontacten boven het aanrecht.

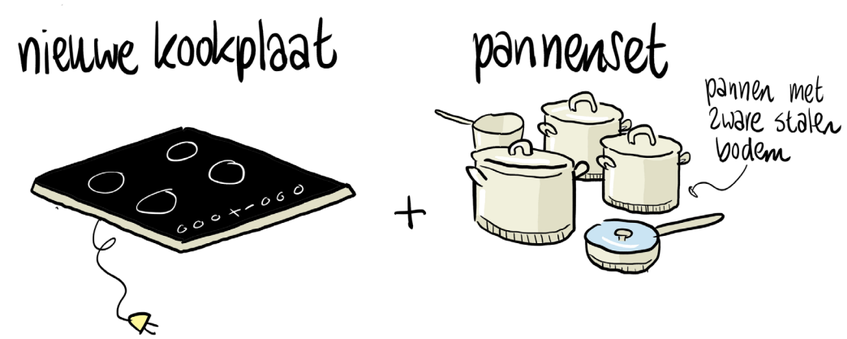
Je kunt kiezen uit verschillende kleuren aanrechtbladen, kastdeurtjes en wandtegels. Ook kun je kiezen uit verschillende soorten deurgreepjes.
In de modelwoning zie je wat er mogelijk is.

Wil je een recirculatiekap boven de kookplaat? Dan kun je die zelf plaatsen. Deze afzuigkap filtert de lucht en blaast deze schone lucht weer in de keuken in.

Tijdens de werkzaamheden maken we aan de achtergevel een aansluitpunt voor elektriciteit. Vanaf hier kun je, als je dat zou willen, zelf stroom aanleggen naar je tuin of schuur.

**LET OP:**
**Is de elektriciteit aan de buitenkant van je huis niet veilig aangelegd? Of voldoet het niet aan de huidige regels? Dan halen we deze weg tijdens de werkzaamheden.**






## 1.4 Aansluiting voor elektrisch koken

We halen de gasaansluiting in je keuken weg. Dit betekent dat je na het groot onderhoud niet meer op gas kunt koken. In plaats daarvan krijg je een aansluiting voor elektrisch koken.

Wat krijg je van ons?

- Heb je nu een losse kookplaat? Dan krijg je een nieuwe elektrische kookplaat.
- Heb je een gasfornuis met oven? Dan krijg je een nieuw elektrisch fornuis met oven.
- Heb je een ingebouwde kookplaat in een verlengd blad? Dan krijg je een nieuwe inductiekookplaat.

Ook krijg je een nieuwe pannenset die geschikt is voor elektrisch koken.

### Koop je liever zelf een kookplaat of nieuwe pannen?
Dat kan. Je krijgt dan een vergoeding.

- Heb je nu een losse kookplaat? Dan krijg je € 750.
- Heb je nu een gasfornuis met oven? Dan krijg je € 1000.
- Heb je nu een inbouwkookplaat? Dan krijg je € 610.
- Wil je alleen zelf pannen kopen? Dan krijg je € 100.

**Goed om te weten**
**Kies je voor een kooktoestel van WonenBreburg? Dan weet je zeker dat dit geschikt is voor de aansluiting in jouw woning.**

Kies je ervoor om zelf een kooktoestel te kopen? Laat je dan goed adviseren. WonenBreburg is niet verantwoordelijk als het apparaat niet op de aansluiting in je woning past.

Heeft je woning geen gasaansluiting voor koken? Of kook je al elektrisch? Dan plaatsen we geen ander kooktoestel. Je krijgt dan ook geen nieuwe pannenset of een vergoeding.

## 1.5 Zonnepanelen

Je kan ervoor kiezen om zes zonnepanelen op je dak te laten plaatsen.
Met zonnepanelen wek je je eigen energie op. Hierdoor hoef je minder energie te kopen. Dat kan schelen in de energiekosten. Ook stoot je minder $CO^2$ uit.
Zo draag je bij aan een beter klimaat.
Per paneel betaal je € 2,13 per maand aan servicekosten. Dat is een vast bedrag. Het wordt niet verhoogd.

Wil je ook zonnepanelen? Geef dit dan aan tijdens de warme opname. Je moet dan een aanvullende servicekosten overeenkomst ondertekenen.

We zorgen voor de aansluiting op je meterkast. In de meterkast plaatsen we ook een opbrengstmeter. Hierop zie je hoeveel stroom je zonnepanelen opwekken.

Wat de actuele opbrengst is in kWh en wat de totale opbrengst is. Met zonnepanelen bespaart u elke maand op de energiekosten. Ook weet u zeker dat u duurzame groene stroom heeft.

**Bekijk Jouw voordeel**
Geschatte opbrengst van zes zonnepanelen per maand:

| | |
|---|---|
| **Besparing op energiekosten, ongeveer** | **€ 34,00** |
| **Extra servicekosten** | **€ 12,78** |
| **Geschat voordeel** | **€ 21,00** |

Dit is een schatting. Hoeveel je precies bespaart, hangt af van je (energie)-contract en verbruik.

## 1.6 Isolatie van de vloer

Je kunt ervoor kiezen om de vloer van je woonkamer aan de onderkant te laten isoleren.

Hiervoor moet de aannemer in de kruipruimte van je woning kunnen komen. Daarom maken we twee luiken in de vloer van je woonkamer.

Na de werkzaamheden kun je je vloerafwerking hier weer overheen leggen. De aannemer kan ook een omlijsting plaatsen. Tijdens de warme opname kun je doorgeven wat je wil.

## 1.7 Extra keuzes

Je kan ook kiezen voor extra verbeteringen aan je woning. Deze zijn niet inbegrepen in het groot onderhoud. Je betaalt deze verbeteringen dus zelf.

Tijdens de warme opname kun je doorgeven of je extra verbeteringen wil. Dan trekken we de kosten af van je ongemakkenvergoeding. Dit is het bedrag dat je aan het einde van het groot onderhoud van ons krijgt. Meer informatie hierover vind je in hoofdstuk 6.



**Mogelijke extra verbeteringen**

**Zolder**

| | |
|---|---|
| ■ Velux dakraam (55 x 78 cm) | € 838,00 |

**Badkamer**

| | |
|---|---|
| ■ wastafelkraan met één hendel (mengkraan) | € 30,00 |
| ■ thermostatische douchemengkraan | € 183,00 |

**Toilet**

| | |
|---|---|
| ■ verhoogde toiletpot (+6 cm) | € 154,00 |

**Keuken**

| | |
|---|---|
| ■ complete aansluiting voor een vaatwasser (kraan, afvoer, elektra, extra groep in meterkast) | € 398,00 |
| ■ onderkastje met lade (60 cm breed, zonder werkblad) | € 242,00 |
| ■ bovenkastje (60 cm breed, standaard hoogte) | € 121,00 |
| ■ Extra hoge bovenkastjes (per stuk) | € 26,00 |
| ■ aanrechtblad verlengen (per 10 cm) | € 19,00 |
| ■ uitsparing in het aanrechtblad voor een kookplaat | € 58,00 |
| ■ keukenkraan met één hendel (mengkraan) | € 49,00 |
| ■ buitenkraan | € 322,00 |

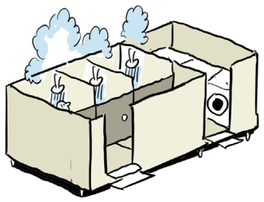
# 2
# Overlast en voorzieningen

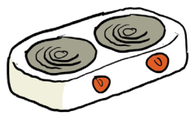
Tijdens de werkzaamheden kun je in je woning blijven wonen. Wel kun je tijdelijk last hebben van de werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan:
- stof en geluid;
- vakmensen die in je woning werken;
- steigers rondom je woning;
- een bouwkeet, opslag en containers in je straat. Hierdoor zijn er tijdelijk minder parkeerplaatsen beschikbaar.

We begrijpen dat dit vervelend is. Daarom doen we ons best om de overlast zo veel mogelijk te beperken.

## Werktijden
De medewerkers van de aannemer werken van maandag tot en met vrijdag, van 07.30 tot 16.30 uur.

## Voorzieningen
Om de werkzaamheden zo prettig mogelijk te laten verlopen, kun je gebruikmaken van verschillende voorzieningen.





**Douchen**
Als je badkamer wordt vernieuwd, kun je douchen in de douchewoning.

**Koken**
Heb je tijdelijk geen keuken? Dan kun je een tweepits-kookplaat lenen.

**Wassen en drogen**
In de douchewoning kun je gebruikmaken van de wasmachine en droger.

**Chemisch toilet**
Kun je je eigen toilet tijdelijk niet gebruiken? Dan zorgen wij voor een chemisch toilet.

**Bescherming van je vloer**
De aannemer dekt de vloer af op de plekken waar gewerkt wordt.

**Afdekfolie**
Je krijgt afdekfolie om je spullen te beschermen tegen stof en beschadigingen. Hiermee kun je zelf je spullen afdekken.





**Verhuisdozen**
Heb je verhuisdozen nodig om spullen op te bergen? Dan zorgen wij voor verhuisdozen.

**Water en elektriciteit**
Iedere avond heb je weer (koud) water en elektriciteit in je woning.

**Kerstvakantie**
Voor de kerstvakantie zorgen we ervoor dat je woning weer bewoonbaar is. Tijdens de vakantie wordt er niet gewerkt.

## Bijzondere situaties
Kun je door medische, sociale of psychische omstandigheden tijdens de werkzaamheden niet in je eigen woning blijven wonen? Dan kijken we samen of je in een tijdelijke woning kan wonen. Dit noemen we een wisselwoning. De woonconsulent van WonenBreburg bespreekt dit met je. Zij beslist hier samen met jou over.

Maak je gebruik van een wisselwoning? Dan krijg je geen ongemakkenvergoeding. Dat komt omdat je niet in je woning woont tijdens de werkzaamheden.

# 3
# Wat kun je zelf doen?

Jij kunt ons helpen om de werkzaamheden veilig en vlot uit te voeren. Het belangrijkste is dat de vakmensen overal makkelijk bij kunnen. Zorg er daarom voor dat er geen spullen in de weg staan. Zo voorkom je ook dat je spullen beschadigd raken.

### Opruimdag
Om je te helpen met opruimen, organiseren we een opruimdag. Dit doen we vóórdat we starten met de werkzaamheden. Je kan dan eenvoudig spullen opruimen of weggooien. Zo maak je ruimte voor de werkzaamheden in je woning.

Je ontvangt op tijd een uitnodiging voor deze opruimdag.

### Spullen opbergen
In de planning voor bewoners zie je per dag in welke ruimte van je woning we aan het werk gaan. Zorg ervoor dat deze ruimte op tijd leeg en opgeruimd is. Dek je spullen ook goed af om ze te beschermen tegen stof.

Je ontvangt deze planning minimaal twee weken voordat we starten in je woning.

Heb je hulp nodig bij het verplaatsen van een wasmachine of andere zware spullen? Bespreek dit dan met de opzichter of uitvoerder.

### Aanpassingen die je zelf hebt aangebracht
Tijdens de warme opname bekijken we welke aanpassingen je zelf hebt gedaan in je woning. We noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen.
Denk bijvoorbeeld aan:

- een overkapping;
- een rolluik of zonwering;
- bloembakken aan de buitenkant van het huis;
- een schotelantenne.

Het kan zijn dat deze aanpassingen tijdens de werkzaamheden in de weg staan of hangen. Je bent dan verplicht deze vooraf weg te halen. .

Lukt dat niet? Vraag dan iemand uit je omgeving om je te helpen.

Na het groot onderhoud plaatst WonenBreburg de aanpassingen niet terug. Dit moet je zelf (laten) doen. Je betaalt de kosten voor het terugplaatsen zelf.

WonenBreburg en de aannemer zijn niet aansprakelijk voor schade aan deze Zelf Aangebrachte Voorzieningen.



### Hulpmiddelen WMO en WVG
Heb je hulpmiddelen in huis via de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) of WVG (Wet Voorziening Gehandicapten)? Dan haalt de aannemer deze tijdelijk weg. Na de werkzaamheden worden ze weer teruggeplaatst.

Dit kun je zelf doen

- Berg waardevolle spullen en sieraden veilig op.
- Bewaar geen contant geld in je woning.
- Haal de keuken, badkamer en het toilet leeg.
- Haal ook de lampen van het plafond in de ruimtes waar we komen werken.
- Zorg voor ongeveer anderhalve meter vrije werkruimte bij de kozijnen.
- Dek meubels en andere spullen af met afdekfolie.
- Haal planten, gordijnen en douchegordijnen weg waar dat nodig is.
- Haal schilderijen, lampen en andere spullen van de muur en het plafond, zodat ze niet kunnen vallen.
- Haal zelf aangebrachte voorzieningen weg. Zoals rolluiken, zonweringen, schotelantennes, vogelnetten, afdakjes, begroeiing en bloembakken aan de buitengevel weg.

### Overlast in de buurt
Ook voordat we aan je woning beginnen, kun je al overlast ervaren. Of nadat je woning al klaar is. Dat komt omdat we ook aan andere woningen in de buurt werken. Je kunt bijvoorbeeld last hebben van:

- Geluid van de werkzaamheden;
- Steigers, bouwkranen en bouwmaterialen;
- Minder parkeerplekken.

Voor deze overlast krijg je geen vergoeding.

### Water en elektriciteit
Tijdens de werkzaamheden gebruiken de vakmensen water en elektriciteit in je woning. De kosten hiervan zijn opgenomen in de ongemakkenvergoeding. Meer hierover lees je in hoofdstuk 6.

### Huisdieren
Heb je een huisdier dat gevoelig is voor drukte of stress? Regel dan tijdelijk een andere plek. Blijft je huisdier thuis? Zorg er dan voor dat het dier niet in de ruimte is waar gewerkt wordt.

# 4
# Je aanwezigheid tijdens de werkzaamheden

De vakmensen werken van maandag tot en met vrijdag, van 7.30 tot 16.30 uur. Vanaf 7.00 uur zijn de eerste medewerkers al in de buurt. Zij bereiden de werkzaamheden voor.

### Zorg dat er iemand thuis is
Het is belangrijk dat er iemand thuis is tijdens de werkzaamheden. Om de deur open te doen, zodat de vakmensen naar binnen kunnen om te werken.

Kun je zelf niet thuis zijn? Vraag dan of een familielid, vriend of buur dit voor je kan doen.

Is er niemand aanwezig en heb je hierover geen afspraken gemaakt met de uitvoerder? Dan kunnen de werkzaamheden niet doorgaan. Dit heeft gevolgen voor de planning van jouw woning én die van je buren.



### Sleutelverklaring
Kun je niet thuis zijn en is er niemand anders die de deur 's ochtends kan openen voor de vakmensen? Dan kun je een sleutelverklaring ondertekenen.

Je geeft dan tijdelijk je huissleutel aan de aannemer. Zo kunnen de vakmensen je woning in als je niet thuis bent.

**LET OP:**
**We gaan altijd netjes om met je woning en spullen. Maar je blijft altijd zelf verantwoordelijk voor je bezit.**

Tijdens de werkzaamheden staan de deuren regelmatig open. De kans op diefstal is dan groter. WonenBreburg en de aannemer zijn hiervoor niet aansprakelijk.

We adviseren je om daarom zoveel mogelijk zelf thuis te zijn. Of regel dat er iemand anders in je woning aanwezig is.

Twijfel je of iemand echt bij het project hoort? Vraag dan gerust om een legitimatiebewijs.

### Tijdelijk ergens anders blijven
Kun je tijdens de werkzaamheden niet in je woning wonen? Dan moet je zelf voor een tijdelijke verblijfplaats zorgen. WonenBreburg heeft geen gemeubileerde woningen beschikbaar voor tijdelijke verhuur.

De ongemakkenvergoeding kun je gebruiken om even ergens anders te overnachten, bijvoorbeeld in een vakantiepark. Zijn er bijzondere omstandigheden? Of ga je voor langere tijd weg? Laat dit dan aan de opzichter en aan de uitvoerder weten. We zoeken dan samen naar een oplossing.





# 5
# Schade en verantwoordelijkheid

We doen er alles aan om schade aan je woning en spullen te voorkomen. Maar soms gaat er helaas toch iets mis. Ontstaat er toch schade? Volg dan onderstaande stappen.

### Stap 1: meld de schade binnen 24 uur
Zie je schade? Meld dit dan binnen 24 uur. Dit kan op drie manieren:

- direct bij de uitvoerder van Coen Hagedoorn Bouw;
- direct bij de projectopzichter van WonenBreburg;
- of bij Lindsey Driessen, woonconsulent van Coen Hagedoorn Bouw. Je kan Lindsey bereiken telefonisch: 06 51 92 20 80, of per e-mail: ldriessen@coenhagedoorn.nl.

Je ontvangt daarna een schadeformulier. Vul dit formulier in en stuur het binnen 48 uur terug naar ldriessen@coenhagedoorn.nl.

Wacht je toch langer dan 24 uur met het melden van je schade? Dan is de schade moeilijker te beoordelen. We doen dan niets meer met je melding.

### Stap 2: we bekijken de schade
De uitvoerder of opzichter onderzoekt of de schade is ontstaan door de werkzaamheden. Daarna bespreekt hij of zij samen met jou hoe we de schade gaan oplossen.

### Stap 3: meld de schade bij je verzekering
Meld de schade ook bij je eigen inboedelverzekering. Doe dit ook als het duidelijk is dat de aannemer verantwoordelijk is.

Je eigen verzekering vergoedt meestal de schade. Als het nodig is, neemt de verzekering contact op met de aannemer of met WonenBreburg.

Heb je geen inboedelverzekering? Of keert je verzekering geen vergoeding uit? Zeg dit dan tegen de uitvoerder, opzichter of woonconsulent.

**LET OP:**
**Heb je zelf iets aan je woning aangebracht, zoals een rolluik, zonwering of overkapping? En heb je dat niet weggehaald vóór de werkzaamheden begonnen? Dan krijg je geen vergoeding als hier schade aan ontstaan.**

**Ook als je zelf schade veroorzaakt aan je spullen, krijg je geen vergoeding. Je bent zelf verantwoordelijk voor het goed afdekken en opbergen van je spullen.**

**Meld de schade binnen 24 uur, anders nemen we je melding niet in behandeling.**





# 6
# Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kun je overlast ervaren. Daarom krijg je van WonenBreburg een vergoeding.

Je krijgt een vergoeding voor de dagen waarop je echt last hebt van de werkzaamheden. Bijvoorbeeld als je je keuken of toilet tijdelijk niet meer kan gebruiken.

## Hoe berekenen we de vergoeding?

De vergoeding gaat in op de dag dat we binnen in de woning gaan starten met afdekken volgens de woningplanning die u krijgt. De vergoeding loopt tot de datum dat we de woning opleveren.
Als u overal aan meedoet kan dit 15-20 werkdagen zijn. Doet u aan bepaalde onderdelen niet mee, dan kan dit korter zijn.
Voor de vergoeding tellen we daarnaast ook 3 dagen vóór de werkzaamheden. En 3 dagen ná de werkzaamheden.

We rekenen met kalenderdagen. Dat betekent dat we feestdagen en weekenden ook meetellen.

Het definitieve aantal dagen bepalen we als de werkzaamheden klaar zijn.

## Hoe hoog is de vergoeding?

De hoogte van de vergoeding hangt af van de werkzaamheden in je woning. Aan de hand van het ‘ongemakkenniveau’ bepalen we hoe groot het ongemak is.

### Ongemakkenniveau 2: € 28,47 per dag

Dit geldt als er één of twee ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden.
Bijvoorbeeld:

- het vernieuwen van de badkamer, keuken of het toilet (dit telt maximaal als twee werkzaamheden);
- óf het aanbrengen van het ventilatiesysteem.

### Ongemakkenniveau 3: € 40,54 per dag

Dit geldt als er drie of vier ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden.
Bijvoorbeeld wanneer je badkamer, keuken en toilet worden vernieuwd én er een ventilatiesysteem wordt geplaatst.

### Voorbeeld

Valt je woning in niveau 3? Dan berekenen we de vergoeding als volgt:

- 15 werkdagen
- 3 dagen vóór de werkzaamheden
- 3 dagen na de werkzaamheden
- 6 weekenddagen

De totale vergoeding bedraagt dan: 27 dagen × € 40,54 = € 1.094,58

### Vergoeding voor werkzaamheden aan de buitenkant
We beginnen met de werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen.

Voor het vervangen van de kozijnen ontvang je een vergoeding van € 28,47 per dag, voor de dagen dat we de kozijnen verwijderen en de nieuwe weer terugplaatsen Heeft je woning (asbesthoudende) vensterbanken die verwijderd moeten worden? Dan ontvang je ook voor de dag dat deze verwijderd worden, een vergoeding van € 28,47.

### Wanneer ontvang je de vergoeding?
Is je woning klaar? Dan krijg je de vergoeding binnen twee maanden.

Kies je voor extra verbeteringen waar je zelf voor betaalt? Dan trekken we de kosten eerst van je vergoeding af.

**LET OP:**
**Je ontvangt alleen een vergoeding als:**

- **je tijdens het groot onderhoud een huurcontract hebt voor de woning**
- **je ervoor zorgt dat de vakmensen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren**

**Heb je een huurachterstand of moet je WonenBreburg nog geld betalen? Dan verrekenen we dit eerst met je vergoeding.**





# 7
# Planning

### De modelwoning
De woning aan de Frans de Basstraat 5 is een modelwoning. Deze woning is aan de binnenkant en buitenkant helemaal opgeknapt.

**LET OP:**
**Deze woning is bewoond. Daarom kun je alleen tijdens de kijkdag deze woning bezoeken.**

### Kom naar de kijkdag
Het is belangrijk dat je naar de kijkdag komt. Op deze dag kun je:

- de verschillende tegels en keukenkastjes bekijken;
- zien in welke volgorde we de woningen opknappen;
- kennismaken met de uitvoerder en woonconsulent van de aannemer;
- kennismaken met de opzichter en woonconsulent van WonenBreburg;
- een afspraak maken voor de warme opname bij je thuis;
- vragen stellen over de werkzaamheden en de planning.

### Warme opname
Tijdens de kijkdag maak je een afspraak voor de warme opname.

Tijdens de warme opname komen de opzichter van WonenBreburg en de uitvoerder en woonconsulent van de aannemer bij je thuis.

Samen bekijken jullie welke werkzaamheden nodig zijn. Ook leggen ze uit wat er gaat gebeuren en wat je zelf moet doen. Bijvoorbeeld het weghalen van spullen of het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen

Je kunt tijdens dit gesprek ook je keuzes doorgeven. Bijvoorbeeld voor de keuken of badkamer. De woonconsulent vertelt waar je verder op moet letten.

**TIP**
**Maak vóór de warme opname al een lijstje met vragen. Dan kunnen we die meteen beantwoorden.**

## Dagplanning
Ongeveer twee weken voordat we starten, krijg je een dagplanning. Hierin lees je:

- waar we werken;
- wanneer we werken;
- hoe lang de werkzaamheden duren;
- wat we van je verwachten;
- of en wanneer je thuis moet zijn.

Soms verandert de planning. Is dat zo? Dan laten we je dit zo snel mogelijk weten.

**TIP**
**Kijk op tijd in je planning. Zo weet je wanneer je de meeste last kan hebben van de werkzaamheden. Misschien kun je dan bijvoorbeeld boodschappen gaan doen. Of op bezoek bij familie of vrienden.**

## Laatste check
Vlak voordat de werkzaamheden beginnen, komt de uitvoerder of woonconsulent nog een keer bij je thuis.

Samen kijken we of alles klaar is voor de werkzaamheden. Je kunt ook nog vragen stellen. Ook kijken we of alle ruimtes voldoende zijn leeggehaald.

## Als je woning klaar is
Zijn de werkzaamheden in je woning klaar? Dan kijken we samen met jou, de opzichter en de aannemer of alles goed is uitgevoerd.

Is er iets niet goed? Dan maakt de opzichter een digitaal overzicht. Jij en de opzichter ondertekenen het overzicht. Kan de aannemer de problemen meteen oplossen? Dan doet hij dat.

Ben je tevreden met je vernieuwde woning? Dan zet je je handtekening. Je krijgt de vergoeding binnen twee maanden op je bankrekening.

Heb je gekozen voor zonnepanelen? Dan betaal je vanaf dat moment ook de extra servicekosten.

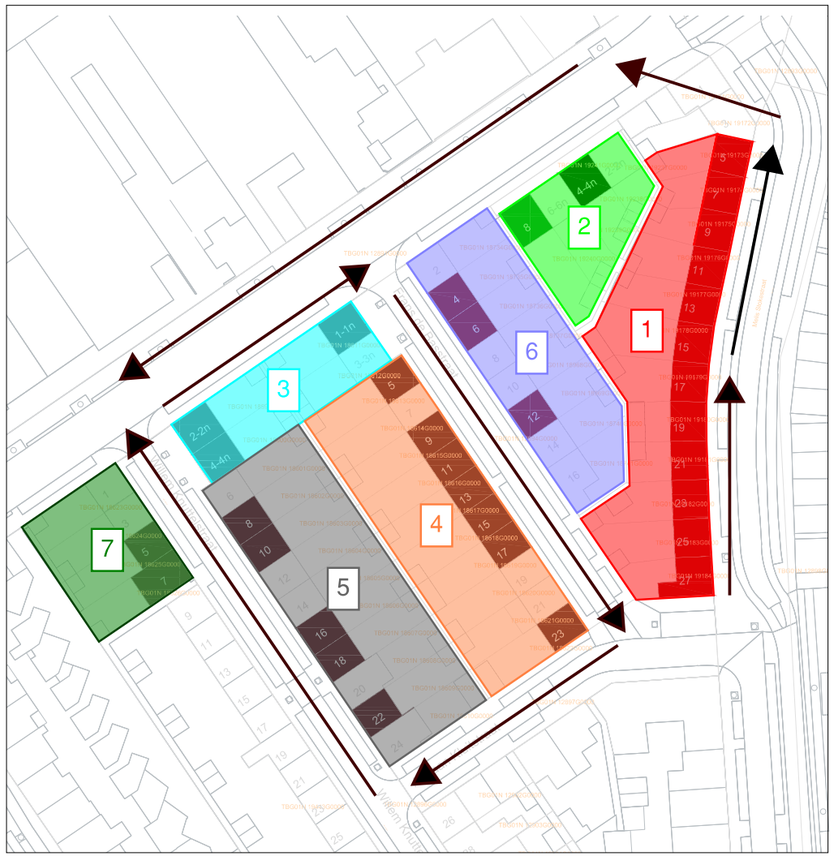





## Route van de werkzaamheden
We kunnen niet alle woningen tegelijk opknappen. Daarom werken we volgens een vaste route. In het overzicht zie je wanneer jouw woning aan de beurt is.

We starten in oktober 2026 en we verwachten in aprl 2027 klaar te zijn.
We beginnen met de buitenkant van de woningen.

Dit is de route:



# 8
# Belangrijke informatie en contactpersonen

We begrijpen dat de werkzaamheden veel van je vragen. Daarom houden we je op verschillende manieren op de hoogte:

- via nieuwsbrieven;
- via je persoonlijke dagplanning;
- via de Cobee-bewonersapp. Je ontvangt hiervoor inloggegevens.

### Wekelijkse spreekuur
Heb je vragen of wil je iets bespreken? Kom dan langs tijdens ons wekelijkse spreekuur in de directiekeet.

Je kunt daar vragen stellen aan de bewonersconsulent. Natuurlijk ben je ook altijd welkom voor een kopje koffie en een praatje.

In een nieuwsbrief laten we je weten wanneer het spreekuur is.

### Rustwoning
Wil je tijdens de werkzaamheden liever niet in je eigen woning blijven? Dan kun je overdag gebruikmaken van de rustwoning.

Hier kun je rustig zitten, gebruikmaken van internet, een krant lezen of een kopje koffie drinken. De woning is helemaal ingericht.

Wil je gebruikmaken van deze rustwoning? Neem dan contact op met de bewonersconsulent van Coen Hagedoorn.

**Goed om te weten**
**De uitvoerder en woonconsulent van de aannemer zijn elke dag in de directiekeet. Ook de opzichter en woonconsulent van WonenBreburg zijn daar regelmatig aanwezig. Hier mag je ook altijd aankloppen met vragen.**











## Tijdens het project staan deze contactpersonen voor je klaar
Heb je vragen tijdens het project? Dan kun je terecht bij de volgende contactpersonen.

### Woonconsulent Coen Hagedoorn Bouw BV: Lindsey Driessen
Lindsey is de woonconsulent van de aannemer die het werk gaat uitvoeren. Heb je een vraag over de werkzaamheden, planning, overlast en allerlei praktische vragen. Dan kun je bij haar terecht.

- Telefoonnummer: 06 51 92 20 80
- E-mail: ldriessen@coenhagedoorn.nl

### Opzichter WonenBreburg: Maickel Marijnissen
Maickel is de opzichter van dit project. Hij komt bij je op huisbezoek en is bijna elke dag aanwezig.
Met alle technische vragen over de werkzaamheden kun je bij hem terecht.

- Telefoonnummer: 013 594 25 18
- E-mail: m.marijnissen@wonenbreburg.nl

### Woonconsulent WonenBreburg: Ellen Jansen
Ellen is de woonconsulent van WonenBreburg. Zij is er voor de sociale begeleiding en ondersteuning vanuit WonenBreburg.

- Telefoonnummer: 013 539 98 04
- E-mail: e.jansen@wonenbreburg.nl

### Buurtbeheerder WonenBreburg: Rob Cordemans
Rob is je buurtbeheerder. Je ziet hem dus vaak in de wijk. Heb je een praktische vraag over je woning, de straat of de buurt? Dan kun je bij de buurtbeheerder terecht.

- Telefoonnummer: 013 547 81 08
- E-mail: r.cordemans@wonenbreburg.nl

**Heeft u een nieuw e-mailadres?**
Geef dit dan door aan Ellen Jansen via e.jansen@wonenbreburg.nl of bel ons op 088 - 496 00 00.

**Heeft u geen e-mailadres en geen computer of smartphone?**
Niet erg. U krijgt alle informatie ook per post.

# Contact

## Projectenpagina WonenBreburg

Wilt u alles rond het project volgen?
Kijk op onze website: www.wonenbreburg.nl/franzliszt-tilburg

## Uw persoonlijke omgeving: Mijn WonenBreburg

Log in op Mijn WonenBreburg via onze website: www.wonenbreburg.nl.
U kunt dan veel zaken zelf regelen wanneer het u uitkomt. Zoals:

- Rekeningnummer aanpassen;
- Rekening betalen;
- Informatie over uw huurprijs opzoeken.

## Klantenlijn: 088 - 496 0000

- U kunt bellen van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.
- Na 17.00 uur en op zaterdag en zondag kunt u altijd bellen voor spoedreparaties.

## WhatsApp: 06 51 04 49 77

- U kunt een WhatsApp-bericht sturen van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.
- U kunt dit nummer niet bellen.
- Wij versturen geen privacygevoelig informatie via WhatsApp.

## Woonwinkel: Joannes van Oisterwijkstraat 35 in Tilburg

- Wilt u langskomen? Maak dan een afspraak, zodat we de tijd voor u hebben.
- Maak een afspraak via de website of bel naar: 088 - 496 0000.
- De woonwinkel is **op afspraak** open op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.

## Wij wensen u veel woonplezier!

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Juli 2026