



De Ravelijn

klaar voor de toekomst

Verduurzaming en renovatie
van 95 woningen



Want to translate this brochure?

Scan this QR-code and translate
easy with Google Lens.

Inhoud

04 **We gaan uw woning
opknappen**

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

10 **Praktische zaken**

12 **Woonkamergesprek**



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



14 **Waar en bij wie kan ik met mijn vragen terecht?**

16 **Planbesluit**

18 **Notities**



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



Samen met bouwbedrijf Habenu van de Kreeke renoveert en verduurzaamt Servatius 95 woningen van de Ravelijn. Dat wil zeggen dat de werkzaamheden die uitgevoerd worden, u gaan helpen om het energieverbruik te verlagen. Niet alleen een voordeel voor het milieu, maar ook een directe maandelijkse besparing voor u als bewoner.

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



De werkzaamheden



**Op onze werkdagen
wordt er gewerkt tussen
7:00 en 17:00 uur.**

In deze brochure geven we informatie over de werkzaamheden. Wat gaat er gebeuren? Welke bedrijven gaan het uitvoeren? Wat kunt u verwachten?

Dit wordt ook nog tijdens het woonkamergesprek doorgenomen. Ruim voordat de werkzaamheden starten ontvangt u per onderdeel de benodigde informatie en planning.

Binnenwerkzaamheden

Vervangen keuken, badkamer en toilet

We bekijken of uw badkamer, keuken en/of toilet aan vervanging toe zijn.

Is uw badkamer 25 jaar of ouder? Dan kunnen wij deze vervangen. Verder zijn de uitkomsten van de rioolonderzoeken belangrijk om uw badkamer, de keuken of toilet te kunnen vervangen. Dit heeft alles te maken met de asbesthoudende onderdelen en de overlast voor de bewoners.

Wilt u liever geen vervanging van uw badkamer, keuken en/of toilet. Dan is dat natuurlijk ook mogelijk.

Wanneer er een nieuwe badkamer, keuken of toilet mogelijk is, ontvangt u een keuzebrochure van ons.

Relinen van riool

Om te controleren of het riool gerenoveerd moet worden, zijn er eerder onderzoeken uitgevoerd. Wanneer uit deze onderzoeken blijkt dat dit nodig is, voeren wij de renovatie uit door het riool te relinen.

Met het relinen renoveren wij het bestaande riool vanuit de binnenzijde.

Verplaatsen van CV-ketel

Wanneer wij uw badkamer vervangen bekijken we waar de CV-ketel hangt. Als deze nu in de badkamer hangt, verplaatsen we de CV-ketel in overleg naar de kast op de slaapkamer. Hierdoor krijgt u meer ruimte op de badkamer.

Ook vervangen we de CV-ketel wanneer deze hieraan toe is.

Ventilatie

Alle woningen worden voorzien van een CO2 gestuurde mechanische ventilatiebox. Dit ventilatiesysteem draagt bij aan het verbeteren van het binnenklimaat in uw woning.

De geluidsarme ventilatiebox wordt op de vloering geplaatst. Om het systeem te monteren, maken we een plafondluik op de overloop. Hier plaatsen wij de ventilatiebox voor de afzuiging van de badkamer, keuken en het toilet.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer komt een CO2-melder te hangen.

Wanneer het niet mogelijk is om de ventilatiebox op uw vloering te plaatsen, bekijken we tijdens het woonkamergesprek welke andere mogelijkheden er in uw woning zijn.

Van de werkzaamheden zult u overlast ervaren in uw hele woning.



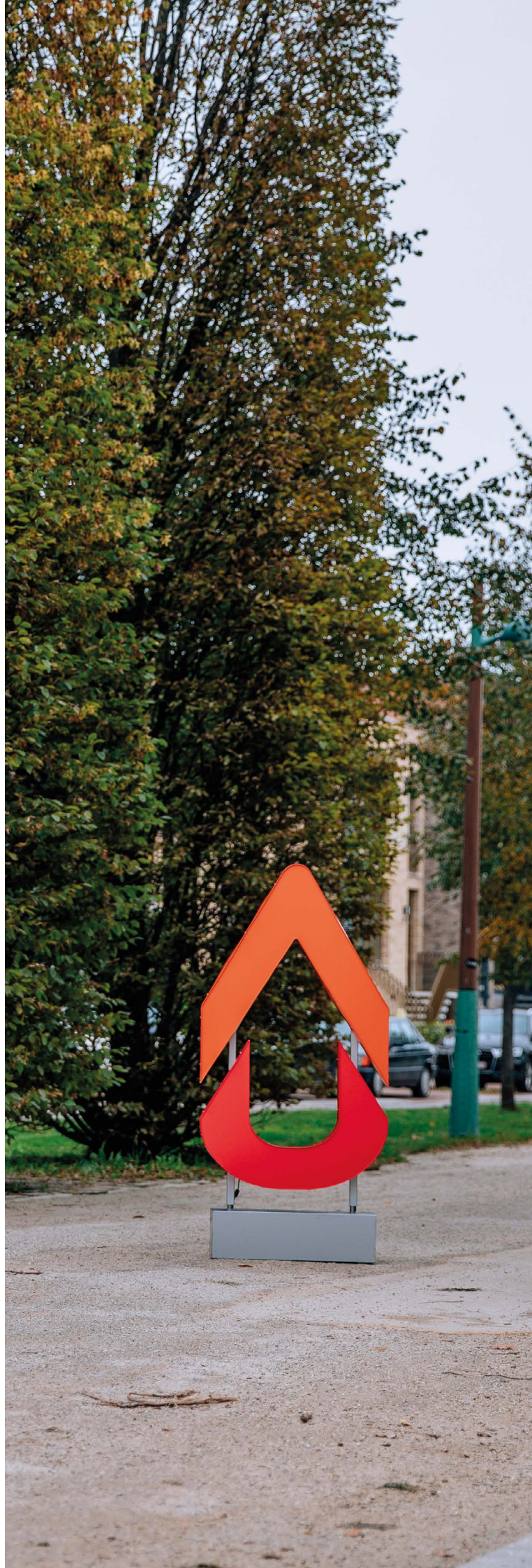
Meterkast

Wanneer de meterkast nog niet klaar is voor elektrisch koken, vervangen wij deze.

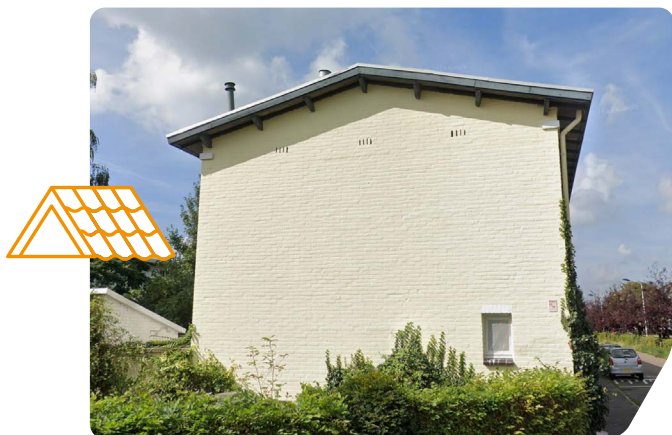
Maatwerk



Het kan voorkomen dat de werkzaamheden, zoals ze nu omschreven staan, iets anders uitgevoerd worden. Elke woning is anders waardoor het maatwerk is. Tijdens de woonkamergesprekken bekijken we de woning goed waardoor uw persoonlijke situatie hierna duidelijk is.



Buitenwerkzaamheden



Kozijnen

We vervangen alle buitenkozijnen en buitendeuren bij uw woning en tuinberging. Deze kozijnen worden voorzien van refurbished glas en zijn afgewerkt. Bij het vervangen van de kozijnen worden op de begane grond aan de binnenzijde overzetvensterbanken geplaatst.

De ramen, die nu ook open kunnen, kunnen straks ook open worden gemaakt. Hang en sluitwerk in ramen en deuren is voorzien van meerpuntssluitingen. Ook worden de raamboompjes afsluitbaar met sleutel. Op de buitendeuren (voordeur, achterdeur en bergingsdeur) komen gelijksluitende cilinders.

Zorg ervoor dat u voor de start van de werkzaamheden alle horren, lamellen en andere raambekleding van de kozijnen afhaalt.

Koudebruggen

In uw woning hebben de betonnen balken boven de ramen en deuren een negatieve invloed op het binnenklimaat. Om dit op te lossen isoleren wij de binnenkant van deze koudebruggen door het aanbrengen van een geïsoleerde koof.

Deze werkzaamheden worden gelijktijdig met het plaatsen van de nieuwe kozijnen uitgevoerd, zo zult u minder overlast ervaren.

Raambekleding

Het kan voorkomen dat door het vervangen van de kozijnen en het aanpakken van de koudebruggen de huidige raambekleding en horren niet meer teruggeplaatst kunnen worden.

Dakwerkzaamheden

We vervangen het hele dak. Dit betekent dat we het bestaande dak van stro verwijderen en er een nieuw geïsoleerd dak voor terugplaatsen. De dakranden zullen dezelfde uitstraling hebben om het monumentale karakter van de Ravelijn te behouden. Daarnaast zorgen we dat de brandoverslag beperkt wordt.

De onderlaag van de dakbedekking is gemaakt van 100% recycled materiaal. De toplaag van de dakbedekking bestaat voor 25% uit gerecycled materiaal.





Isoleren en gevelwerkzaamheden

We gaan de spouwmuren isoleren. Om de spouwmuren te kunnen isoleren, controleren we deze op vervuiling en verwijderen we deze waar nodig. We plaatsen extra spouwankers in de buitenmuren. Ook kappen we de voegen van de buitenmuren uit en voorzien wij deze van nieuw voegwerk. Het uitkappen van de voegen gaat voor extra geluidsoverlast zorgen.

Om technische redenen, wordt het schilderwerk bij de gevels, tuinmuren en de berging verwijderd.

In overleg met de Welstand en de monumentencommissie bekijken we of we de Ravelijn kunnen schilderen met keimwerk.

Let op: Voor deze werkzaamheden moet eventuele airco's, zonneschermen, schotelantennes (tijdelijk) door u, van de gevels worden verwijderd.

Berging

De bergingen worden gerenoveerd. Hiervoor kan het zijn dat u de berging gedeeltelijk of helemaal leeg moet maken.



Bekijk hier de video over de werkzaamheden die we uitvoeren in uw woning.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Kachels en open verbrandingstoestellen

Tijdens de verduurzaming worden de woningen geïsoleerd. Hierbij worden kieren afgesloten, waardoor er minder natuurlijke ventilatie in uw woning is. De kans op een CO-vergiftiging is dan vele malen groter.

Daarom verwijderen wij alle aanwezige dakdoorvoeren of benodigde kanalen aan de buitenzijde van uw woning.

Rolluiken

Vanwege de monumentale status plaatsen we de aanwezige rolluiken niet meer terug na de werkzaamheden. Wanneer wij bij uw woning rolluiken verwijderen krijgt u hier een vergoeding voor.

Uitbouw en overkapping

Heeft u een uitbouw of overkapping? Dan bekijken we tijdens het woonkamergesprek of deze aan alle veiligheidseisen voldoet en of hij onderdeel uitmaakt van de thermische schil. Het kan voorkomen dat uw uitbouw of overkapping moet worden verwijderd, omdat deze niet voldoet aan de veiligheidsstandaarden en het veilig kunnen uitvoeren van de verduurzamende werkzaamheden.

Meer informatie over deze regeling kunt u terugvinden in het planbesluit.



Praktische zaken

Vorbereidende werkzaamheden voor de bewoner

Voorafgaand aan de werkzaamheden verwachten wij dat u ook voorbereidingen treft. U krijgt van tevoren een bezoek waarin we met u bespreken wat er van u verwacht wordt.

Bent u door omstandigheden hiertoe niet in staat, bespreek dit tijdens het bezoek. Dan bekijken we samen met 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 de aannemer opruimdagen. Op deze dagen zijn containers aanwezig waarin u gratis spullen kunt weggooien.

Deze opruimdagen worden ruim van tevoren aangekondigd.



Groen

Als voorbereiding op de verduurzaming organiseren wij op drie momenten een Groendag om, samen met alle bewoners, het groen te onderhouden in de Ravelijn. Tijdens deze dag krijgt u de gelegenheid om het groen in de brandgangen, uw tuin en aan de gevel te snoeien en gratis weg te gooien in containers. Tijdens de woonkamergesprekken wordt besproken welk groen verwijderd of teruggesnoeid moet worden.

Omdat Servatius vergroening toejuicht, zullen er optioneel voorzieningen gemaakt worden voor het opnieuw aanleggen van een geveltuin.

Samen met het Centrum voor Natuur en Milieu Educatie (CNME) en onze hovenier maken wij een informatieboekje welk groen teruggeplant kan worden. Hierover krijgt u aan het einde van het project meer informatie over.



Rustwoning

We kunnen ons voorstellen dat u de drukte en geluidsoverlast even wilt vermijden. Om ervoor te zorgen dat u zich kunt terugtrekken, richten wij rustwoningen in. Deze woningen richten wij zo in zodat u hier rustig kunt werken of studeren. Tevens is hier de mogelijkheid om gebruik te maken van de douche tijdens de badkamerrenovatie in uw eigen woning. Tijdens het woonkamergesprek bespreken we met u of hier behoefte aan is.



Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels, zijn herkenbaar aan hun werkkleding en stellen zich aan u voor. Dit doen zij voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.



Woonkamergesprek

Wij hopen dat deze brochure veel van uw vragen beantwoordt. Wij komen ook nog bij u langs voor een woonkamergesprek.

Er is ruimte voor vragen

We begrijpen dat er misschien vragen zijn na het lezen van deze brochure. Daarom plannen wij met alle bewoners een woonkamergesprek in. Tijdens dit gesprek lichten wij onze plannen toe en krijgt u de mogelijkheid om uw vragen te stellen.

Probeer uw vragen vooraf op te schrijven, zodat u deze niet vergeet te stellen tijdens het woonkamergesprek.

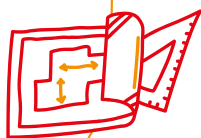
TIP:
U kunt uw vragen of opmerkingen achterin deze brochure noteren.



Bij 70% akkoord

Start: medio 2026

Oplevering: eind 2027



*Uiteraard streven wij
naar draagvlak onder
alle bewoners.*

Technische opname

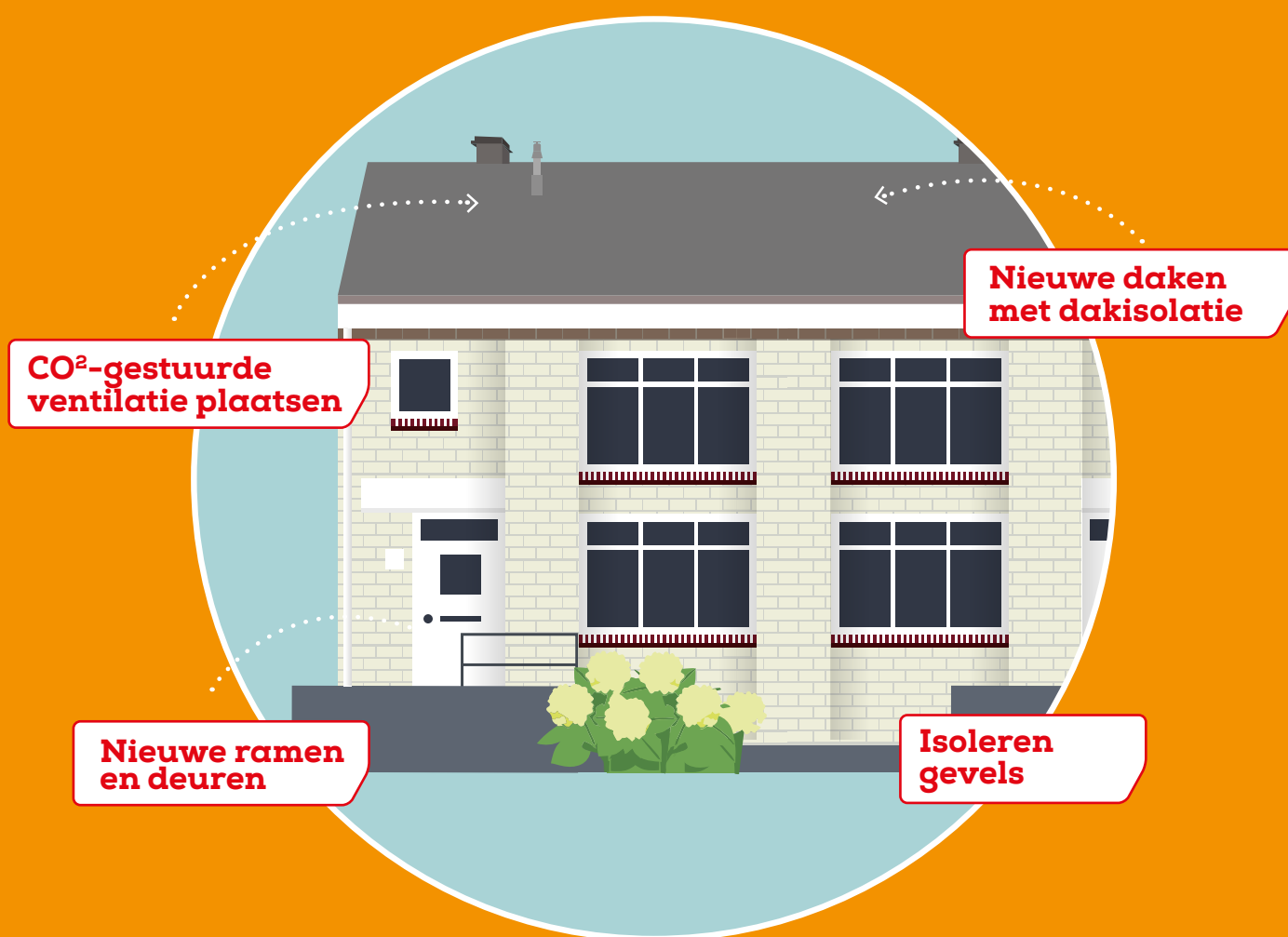
Daarnaast maken een medewerker van Habenu van de Kreeke en een medewerker van Servatius een opname van uw woning. Dit betekent dat zij de technische staat van uw woning, berging en eventueel Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beoordelen. Hierna wordt duidelijk welke werkzaamheden wij bij u uitvoeren en wat dit voor u betekent. Dit leggen wij samen met u vast door het invullen van een opnamerapport.

Akkoordverklaring

Het is belangrijk dat u na het woonkamergesprek aangeeft of u deel neemt aan de verduurzaming. Er moet een minimale deelname van 70% van de bewoners zijn om dit project te kunnen realiseren.

Bent u akkoord met onze plannen en de bijkomende huuraanpassing? Dan tekent u voor akkoord met de akkoordverklaring.

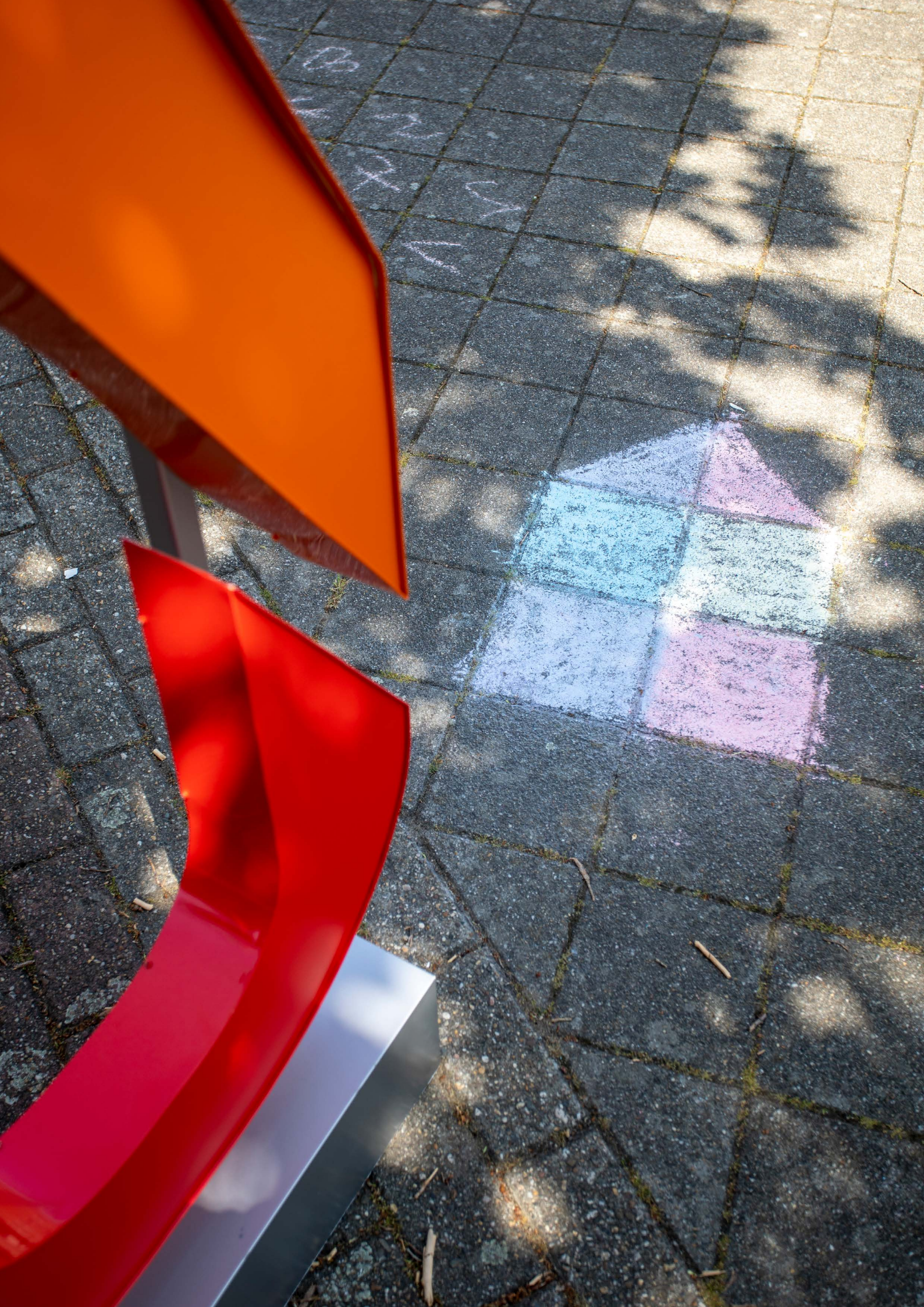
De volgende verduurzamings- werkzaamheden worden uitgevoerd aan uw woning:



Wist u dat..

*... Al deze werkzaamheden
ervoor zorgen dat het energielabel
van uw woning verbeterd?*





Planbesluit

Voor wie geldt dit planbesluit?

Dit planbesluit geldt voor de bewoners van de woningen:
Halvemaanstraat, Ravelijnstraat en Mariabastion



Met wie is dit planbesluit besproken?

Dit planbesluit is besproken met het bestuur van de Ravelijn.



Communicatie

- Servatius informeert bewoners op tijd over haar plannen voor het verduurzamen van de woningen en de gevolgen voor de bewoners. De werkgroep, bestuur van de Ravelijn en Servaassleutel worden op de hoogte gebracht.
- Bewoners worden van voorbereiding tot oplevering geïnformeerd door Servatius en Habenu- vd Kreeke. Dit gebeurt schriftelijk, digitaal of persoonlijk.



Gevolgen huurprijs

De werkzaamheden aan uw woningen zorgen voor een huuraanpassing. Deze huuraanpassing is voor de veiligheid-, ventilatie- en comfortverbeteringen. De huuraanpassing gaat in, nadat uw woning is opgeleverd. Deze huuraanpassing is € 20,-.



Beschikbaar stellen woning

De bewoner geeft Servatius en de aannemer tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning, berging en/of tuin. De werkzaamheden zijn op werkdagen tussen 7.00 uur en 17.00 uur.



Tijdelijke verplaatsing bewoner

Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor het niet mogelijk is om in de woning te blijven tijdens de werkzaamheden. Op dat moment bespreekt Servatius mogelijke oplossingen met de bewoner.



Afhandelen schade

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, moet u dit binnen 24 uur schriftelijk melden bij de uitvoerder.



Vergoedingen en ontzorging

De volgende vergoedingen en ontzorging worden éénmalig geregeld, als de bewoner alle werkzaamheden laat uitvoeren:

- Maatwerk wanneer dit noodzakelijk is.
- Het organiseren van opruim- en groendagen.
- Definitief verwijderen van rolluiken en zonneschermen met een afkoopregeling van € 100,- per stuk.
- Eénmalige overlastvergoeding van €500,-
- Definitief verwijderen van ZAV zoals kachels en openverbrandingstoestellen met een afkoopregeling van € 125,- . Hiernaast zorgen wij ervoor dat de kachel, wanneer gewenst, gratis wordt afgevoerd.
- Definitief verwijderen van ZAV, zoals overkapping/aanbouw met een afkoopregeling van € 250,- . Servatius zorgt voor een container om het materiaal af te voeren.

Datum: 4 maart 2026

Directeur Vastgoed
Vivian Eussen

Voorzitter bestuur van de Ravelijn
Ton Boelhouwer

Samen met u werken wij aan een duurzaam thuis

We doen ons best, maar kunnen niet alle overlast voorkomen



Tijdens de gehele periode dat de werkzaamheden plaatsvinden, zult u helaas hinder ondervinden. Voor de werkzaamheden moeten we slopen, boren, zagen en timmeren. Wij vragen uw begrip hiervoor. Met eventuele klachten kunt u altijd bij ons terecht. Is er na het woonkamergesprek toch nog iets niet helemaal duidelijk? Neem dan contact met ons op. Wij doen ons best uw vraag snel te beantwoorden.

Waar en bij wie kan ik met mijn vragen terecht?

Tijdens het hele proces vinden wij een goed contact met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens als na de werkzaamheden. Wij informeren u gedurende de werkzaamheden. Dit kan via nieuwsbrieven, flyers of op onze website.

Contactpersonen Habenu van de Kreeke

Heeft u vragen over de planning of over de werkzaamheden? Neem dan contact op met Bianca Jans of Robert Mingels.



Bianca Jans
bjans@habenu
-vandekreeke.com
+31 6 55 48 69 01



Robert Mingels
rmingel@habenu
-vandekreeke.com
+31 6 55 48 69 01



Michel Janssen
m.janssen@servatius.nl
043 328 4300



Krista van de Schoor
k.schoor@servatius.nl
043 328 4300

Habenu van de Kreeke

Industriestraat 7
6361 HD Nuth
M ravelijn@habenu-vandekreeke.com

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
6221 SE Maastricht
M servatius@servatius.nl



Vragen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Samen met u werken wij aan een beter thuis

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht
T (043) 328 43 00
E servatius@servatius.nl

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontwerp: Offermans Design | Creatieve Vogels

Redactie: Servatius

Versie: 26092 Servatius Ravelijn verduurzaming

