



# Nijestee doet meer met energie



Nijestee |

# Inleiding

Tussen januari en juni 2023 willen we jouw woning verbeteren. Het gaat om de woningen:

Bleekveld 1 tot en met 74

Ons uitgangspunt is dat jouw woning comfortabeler en energiezuiniger wordt én dat jouw maandelijkse energiekosten naar beneden gaan. Nijestee vraagt voor het verbeteren van jouw woning een huurverhoging. De huurverhoging is lager dan het geld dat je gemiddeld gaat besparen op jouw energierekening.

In dit informatieboekje lees je wat het plan is.



# Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Werkzaamheden	6
Resultaat en kosten	10
Planning	12
Verwachtingen	14
Klaar	16
Vragen	17
Alles op een rij	18
Akkoordverklaring	19



# Samenvatting

## Energiezuiniger en comfortabeler

Nijestee maakt jouw woning energiezuiniger en comfortabeler. De woningen krijgen daardoor het energielabel A+, A of B. Daarnaast voeren we onderhoudswerkzaamheden uit.

## De woningen

De werkzaamheden zijn in alle woningen bijna gelijk. Er zit verschil tussen de begane grond woningen en een woning waarbij het dak wordt geïsoleerd. Daarnaast zit een verschil in woningen die al zonnepanelen hebben.

Heeft jouw woning al zonnepanelen? Dan plaatsen we er geen nieuwe zonnepanelen bij.

Woningen met zonnepanelen (in huidige situatie):

Bleekveld 4

Bleekveld 18

Bleekveld 43

Bleekveld 64

## Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. De gemiddelde besparing is berekend door de firma Invent. Je betaalt voor de maatregelen extra huur. De extra huur is de helft van de verwachte besparing, met een maximum bedrag van € 25 per maand.

De huurverhoging in dit project komt als volgt uit:

<b>Type woning</b>	<b>Huurverhoging</b>
Gezinswoning	€ 25
Gezinswoning met zonnepanelen (in huidige situatie)	€ 14,75
Bovenwoning	€ 25
Benedenwoning	€ 22,50

## Wanneer?

Van januari tot en met juni 2023. Aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo BV voert de werkzaamheden uit.

## Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee komt bij je op bezoek om uitleg te geven over de plannen. Je kunt dan vragen stellen. Als je akkoord gaat met de werkzaamheden, teken je de akkoordverklaring. Als 70% van de bewoners akkoord gaat met het voorstel? Dan gaat het plan door.

## Technische opname en asbestinventarisatie

Tijdens het huisbezoek van Nijestee komt een medewerker van Dura Vermeer Bouw Hengelo bv mee. Daarnaast wordt in overleg met jou op een ander moment een technische opname van jouw woning gepland. We proberen om tegelijkertijd ook de asbestinventarisatie uit te voeren. Lukt dit niet, dan wordt de asbestinventarisatie in overleg met jou op een ander moment gepland.

## Maatregelen en werkzaamheden

De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Isoleren schuine dak vanaf de binnenkant en het platte dak vanaf de buitenkant
- Vervangen dakpannen, dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Aanbrengen isolerend glas (HR++) waarbij de draaiende ramen van de kozijnen en achterdeuren worden vervangen
- Isoleren buitengevel
- Reinigen en impregneren van de stenen gevels
- Binnendeuren inkorten (waar nodig)
- Aanbrengen CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie
- Plaatsen van zonnepanelen en aansluiten op de meterkast in de woning (behalve bij Bleekveld 4, 18, 43 en 64, bij deze woningen worden de bestaande zonnepanelen tijdens de werkzaamheden tijdelijk weggehaald en teruggeplaatst)
- Noodzakelijk verwijderen aanwezig asbest
- Schilderwerk buitenzijde

## Vergoeding

Bij medewerking aan het project ontvang je een vergoeding voor mogelijke hinder. De vergoeding bedraagt € 300 per woning.

# Werkzaamheden

Nijestee verbetert jouw woning. De onderstaande werkzaamheden voeren we uit.

## Energiebesparende maatregelen

### Het dak isoleren

We isoleren het schuine dak vanaf de binnenzijde door het aanbrengen van geïsoleerde platen. Eventuele bestaande afwerking van de binnenkant van het dak verwijderen we. De platte daken worden vanaf de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking.

### Na-isoleren dakkapellen aan de binnenzijde

Heeft jouw woning een dakkapel? Dan wordt deze dakkapel van binnenuit geïsoleerd. We leveren dit netjes afgewerkt weer op.

### Plaatsen extra isolerend glas

We vervangen enkel glas in jouw woning door extra isolerend glas (HR++). Zit er al dubbel glas? Dan vervangen we deze ook. In het nieuwe glas komen roosters. We vervangen hierbij ook deels het houtwerk van de ramen.

### De buitengevels isoleren

We gaan de spouwmuur isoleren (de spouw is de ruimte tussen de buiten- en de binnenmuur).

### Isoleren plafonds galerijen

Op de plekken waar het plafond van de galerij ook de vloer van een woning is wordt het plafond van de galerij geïsoleerd.

### De plafonds bij de onderdoorgangen isoleren

Bij de huisnummers 3, 4, 20, 21, 31, 32, 41, 42, 56, 57, 63 en 64 isoleren we de plafonds van de onderdoorgangen.

## Kierdichting

We dichten de kieren rondom ramen, kozijnen en deuren zodat de tochtklachten worden verholpen.

## Bestaande binnendeuren inkorten voor ventilatie

Binnendeuren worden netjes ingekort als er onvoldoende ruimte onder de deur is. Voor goede ventilatie moet de lucht in huis vrij kunnen stromen.

## Installaties

### Aanbrengen mechanische ventilatie met CO<sub>2</sub>-sturing

We brengen mechanische ventilatie aan. Dit zorgt voor gezonde lucht in huis. Een CO<sub>2</sub>-sensor merkt of de luchtkwaliteit verslechtert. Het ventilatiesysteem (ventilatiebox) gaat dan aan. De CO<sub>2</sub>-sensoren worden geplaatst in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De ventiltieventielen zitten in de badkamer, keuken en het toilet. De ventilatiebox wordt vervangen voor een nieuwe ventilatiebox op dezelfde plek.

### Aanbrengen zonnepanelen

Iedere woning krijgt zonnepanelen op het dak\*:

3 zonnepanelen bij de beneden- bovenwoningen

6 zonnepanelen bij de eengezinswoningen

\*Dit geldt niet voor de woningen die al zonnepanelen hebben. Deze zonnepanelen verwijderen we tijdens de werkzaamheden en plaatsen we terug.

We sluiten de zonnepanelen aan op jouw elektriciteitsmeter. Je bespaart dan op jouw stroomverbruik.

## Onderhoud

### Vervangen dakpannen

We vervangen de dakpannen. Daarnaast worden dakgoten en hemelwaterafvoeren vervangen of hersteld.

### Gevels reinigen en impregneren

De stenen gevels worden gereinigd en geïmpregneerd. Door het impregneren krijgt de gevel een beschermlaag waardoor deze waterafstotend wordt.

### Herstel voegwerk (waar nodig)

Het voegwerk aan de buitenzijde van jouw woning wordt waar nodig hersteld. Hierbij wordt de oude voeg uitgeboord. Dit levert geluidshinder op. Daarna wordt het metselwerk opnieuw gevoegd.

### Herstel houtrot

Rotte plekken in de kozijnen worden hersteld

### Schilderwerk buitenzijde

Aan de buitenzijde van jouw woning schilderen we de kozijnen, de ramen, de voor- en achterdeuren en betonnen randen en andere steenachtige ondergronden. Een kleurendeskundige komt nog met een voorstel voor nieuwe kleuren.





### Vervangen loodslabben

We vervangen de huidige loodslabben op de begane grond voor kunstlood.

### Vervangen privacyschermen

De privacyschermen op de balkons worden vervangen.

### Onderhoud bergingen

Bij de bergingen vervangen we de dakbedekking. Deze maken we geschikt voor het plaatsen van een groen dak, na uitvoering van de werkzaamheden. Ook herstellen we de gevels waar nodig.

### Coating galerijen

De galerijen worden gereinigd en krijgen een nieuwe coating.

### Verouderde cv-ketels, badkamer, keuken en/of toilet

In uitzonderlijke situaties worden in enkele woningen oude cv-ketels vervangen. Of wordt een badkamer-, toilet- of keukenrenovatie uitgevoerd.

## **(Brand)veiligheid**

### Aanbrengen diverse brandwerende doorvoeren en schachten

Denk hierbij aan het dichtzetten van de ruimte rondom leidingen die van boven naar beneden lopen door meerdere woningen.

### Verwijderen asbest (waar nodig)

We controleren door middel van een asbestinventarisatie of en waar in jouw woning asbest aanwezig is. Treffen we asbest aan dat verwijderd moet worden, dan doen we dat op een professionele manier. Asbest kan geen kwaad, zolang je er niet in boort, zaagt of op een andere manier beschadigt. Afhankelijk waar de asbest zit, kan het zijn dat je de woning tijdelijk moet verlaten tijdens het verwijderen van de asbest.

Tijdens werkzaamheden in jouw woning worden de vloeren, wanden en meubels waar nodig afgedekt.

# Resultaat en kosten

## Energiezuinig

Jouw woning wordt een stuk energiezuiniger. Van energielabel B, C of D gaat jouw woning naar het zuinigste label B, A of A+. Het bedrijf Invent komt na de werkzaamheden bij jou langs om het uiteindelijke energielabel van jouw woning vast te stellen.

## Gehorigheid

Het isoleren van jouw woning zorgt niet alleen voor een lagere energierekening. Het isoleert ook tegen geluid van buiten het woongebouw. Contact geluid tussen woningen kan hierdoor meer waarneembaar worden.

## Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. De gemiddelde besparing is berekend door de firma Invent. Je betaalt voor de maatregelen extra huur. De extra huur is de helft van de verwachte besparing, met een maximum bedrag van € 25 per maand.

De huurverhoging in dit project komt als volgt uit:

<b>Type woning</b>	<b>Huurverhoging</b>
Gezinswoning	€ 25
Gezinswoning met zonnepanelen (in huidige situatie)	€ 14,75
Bovenwoning	€ 25
Benedenwoning	€ 22,50

Jouw feitelijke besparing is niet alleen afhankelijk van de energiebesparende maatregelen, maar ook van jouw verbruiksgedrag.

## Extra besparen

Hoeveel energie je verbruikt, bepaal je zelf. Je kunt soms nog meer besparen. Bijvoorbeeld door deuren te sluiten, de verwarming een graadje lager te zetten en verlichting niet langer te laten branden dan nodig. De verwachte besparing is gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik. Nijestee kan helaas geen garantie geven op jouw besparing.

Benieuwd wat jij nog meer allemaal kunt doen om grip te krijgen op je energieverbruik? Kijk op [www.nijestee.nl/kou](http://www.nijestee.nl/kou) voor tips.

## Huurtoeslag

Ontvang je huurtoeslag, dan betaal je voor de energiebesparende maatregelen waarschijnlijk (bijna) niets extra. De hogere huurprijs krijg je immers (voor een deel) weer terug. Je moet wel een wijziging doorgeven aan de Belastingdienst, omdat de huurprijs verandert. Dit kan via [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) of **0800-0543** (gratis).



# Planning

Wat gebeurt er voordat de werkzaamheden starten?

## Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en Dura Vermeer Bouw Hengelo bv komen tussen 13 juni en 22 juli 2022 bij je op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. We willen je zo goed mogelijk informeren over het energiezuiniger maken van jouw woning. Naast dat we informatie geven, kun je ons vragen stellen over het plan dat we hebben gemaakt. Van jou willen we graag weten of we kunnen helpen bij de voorbereiding van de werkzaamheden.

Het kan zijn dat er enkele foto's van de technische staat van jouw woning worden gemaakt. Als je technische vragen hebt, kun je deze stellen. We proberen om tijdens het huisbezoek ook de asbest-inventarisatie uit te voeren. Lukt dit niet, dan wordt de asbest-inventarisatie in overleg met jou op een ander moment gepland.

Ga naar **[nijestee.nl/huisbezoek](https://nijestee.nl/huisbezoek)** of scan de onderstaande QR code om zelf een afspraak te plannen. Lukt dit niet? Bel ons via **(050) 853 35 33** en dan maken we samen een afspraak.



## Akkoordverklaring

We geven tijdens het huisbezoek informatie die voor jou nodig is om te beslissen of je akkoord gaat met het plan. De akkoordverklaring uit het informatieboekje nemen we voor je mee tijdens het huisbezoek. Voordat Nijestee jouw woning energiezuiniger en comfortabeler kan maken, moet je akkoord gaan met het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen en de huurverhoging. Dit doe je door een handtekening te zetten onder de akkoordverklaring.

Hiermee verklaar je akkoord te gaan met de werkzaamheden die beschreven staan in dit boekje. Als 70% van de bewoners akkoord gaat met dit voorstel kan het plan doorgaan. We gaan ervan uit dat alle bewoners dan meedoen.

### **Bevestiging en bezwaar**

Je krijgt schriftelijk bericht van ons waarin we aangeven of het plan doorgaat. Als je het niet eens bent met het voorstel, dan kun je binnen 8 weken nadat je de brief hebt ontvangen aan de rechter vragen of het voorstel aan jou redelijk is. De rechter geeft hier vervolgens een oordeel over. Als je wel akkoord gaat met de werkzaamheden, maar niet met de daaraan verbonden hogere huurprijs, dan kun je naar de Huurcommissie.

### **Start werkzaamheden**

Je krijgt van ons een brief met de datum waarop jouw woning aan de beurt is. In de brief staan ook contactgegevens bij wie je terecht kunt met vragen of klachten.

### **Dagplanning van jouw woning**

Dura Vermeer Bouw Hengelo bv is de aannemer die de werkzaamheden namens Nijestee uitvoert. De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning duren ongeveer 4 weken. Binnen in jouw woning duren de werkzaamheden ongeveer 10 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneengesloten. Afhankelijk van asbest of het eventueel vernieuwen van de keuken, badkamer of toilet kan het langer duren. Ongeveer 2 weken voor de start van de werkzaamheden komt een medewerker van aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo bv bij je langs. Zij maken afspraken met jou over de momenten dat je thuis bent om de vakmannen binnen te laten. Ook hoor je wanneer welke werkzaamheden in wel vertrek worden uitgevoerd. Zij laten je weten wat je zelf kunt doen, zoals bijvoorbeeld het opruimen van spullen.

### **Overblijfwoning**

Als je teveel hinder ervaart van de werkzaamheden of het geluid, dan is het mogelijk overdag gebruik te maken van een overblijfwoning in de buurt. Hier kun je rustig zitten. In de namiddag kun je dan weer terug naar jouw eigen woning. Als je gebruik wilt maken van de overblijfwoning geef dit dan aan tijdens het huisbezoek.

# Verwachtingen

## Wat verwachten we van jou?

De aannemer bespreekt met je wat je zelf kunt doen en wanneer, zoals het leegruimen van de vensterbanken en eventueel de zolder. Voor de start van de werkzaamheden komt er een grofvuilcontainer in de buurt te staan. Daarin kun je kapotte en overbodige spullen kwijt. Voor werkzaamheden binnen is het nodig dat er iemand thuis is.

## Extra hulp of begeleiding

In overleg kun je extra ondersteuning krijgen. Krijg je al hulp van een (zorg)instantie? Informeer deze instantie dan over de werkzaamheden. Vragen? Laat het ons weten.

## Houd ons op de hoogte

Ben je plotseling verhinderd door bijvoorbeeld ziekte of kun je bijvoorbeeld door werk of vakantie niet thuis zijn? Geef dit dan zo snel mogelijk aan ons door. We proberen dan samen met jou een oplossing te vinden. Je kunt bijvoorbeeld een familielid, burens of een vriend(in) vragen om namens jou een keer thuis te zijn.

## Afspraken vastleggen

De afspraken die Nijestee met je maakt, leggen we vast. Duidelijk voor jou en voor ons.

## Hinder

Je kunt (geluids)hinder ervaren van de werkzaamheden. We vragen hiervoor jouw begrip en medewerking. Zo kan het in de buurt drukker zijn door de verschillende bedrijven die aan het werk zijn. Ook komen er voor langere tijd steigers en hoogwerkers of kranen bij jouw woning. We doen ons best om de hinder te minimaliseren.

## Vergoeding bij werkzaamheden

Nijestee heeft een regeling afgesproken voor dit soort projecten, de regeling voor medewerking woningverbetering. Een vergoeding voor mogelijke hinder is hier onderdeel van. De vergoeding is € 300 per woning. Hiervan krijg je € 200 je binnen enkele dagen na de start van het werk in jouw woning en € 100 na afloop van alle werkzaamheden en inspectie op het bij ons bekende rekeningnummer. De regeling vind je op [www.nijestee.nl/ik-huur/vergoedingen](http://www.nijestee.nl/ik-huur/vergoedingen).



# Klaar

Hoe gaat het verder als jouw woning klaar is?

## Afronden en opleveren

Als de werkzaamheden in jouw woning klaar zijn, maken we een afspraak om jouw woning op te leveren. De aannemer controleert alles. Je krijgt uitleg over de nieuwe apparaten en hoe je energie bespaart. Later komt de firma Invent langs om het nieuwe energielabel te bepalen. Tot slot stellen we enkele vragen over hoe tevreden je bent over het project.

## Huurverhoging

Een maand nadat jouw woning is opgeleverd, gaat de huurverhoging in.

## Na opleveren mogelijk nog hinder

Is jouw woning klaar? Dan wordt er ergens anders misschien nog steeds gewerkt. Bijvoorbeeld bij jouw burens. Daardoor is nog steeds hinder mogelijk van bijvoorbeeld steigers, boorgeluiden of werkverkeer.





# Vragen

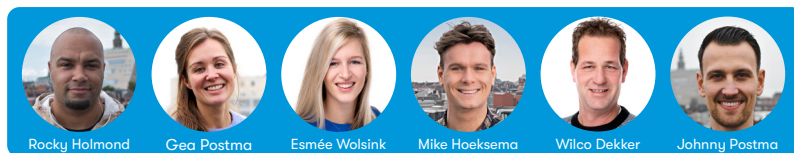
Voor vragen kun je telefonisch contact met Nijestee opnemen via **(050) 853 35 33** of stuur een e-mail naar **woonzaken@nijestee.nl**. Zet in het onderwerp: straat + huisnummer.

## Wie komen op huisbezoek?

Tijdens het huisbezoek komen een medewerker van het Nijestee Green Team en iemand van Dura Vermeer Bouw Hengelo bv bij jou langs.

## Contactpersoon Dura Vermeer Bouw Hengelo bv

Dura Vermeer Bouw Hengelo bv voert de werkzaamheden uit. Wilco Dekker (zie foto hieronder) is de uitvoerder van Dura Vermeer. Wilco is bereikbaar via **(074) 700 27 44**. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Esmée Wolsink (zie foto hieronder) is bewonersconsulent bij Dura Vermeer en is 1 dag per week aanwezig tijdens de werkzaamheden. Je kunt Esmée bereiken op **(074) 700 21 26**. Zodra de werkzaamheden starten, laten we je weten op welke dagen ze aanwezig zijn.



## Klachten?

Probeer een klacht altijd eerst in onderling overleg op te lossen. Lukt dat niet? Neem dan contact op met Nijestee. Is de klacht nog niet opgelost? Neem dan contact op met Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen: postbus 7104, 9701 JC Groningen of via **(050) 369 36 98**.

# Alles op een rij

- Informatieboekje 'Nijestee doet meer met energie' ontvangen
- Huisbezoek Nijestee en technische opname aannemer
- Plaatsen grofvuilcontainer
- Dagplanning en bezoek aannemer
- Uitvoering werkzaamheden
- Oplevering door de aannemer en een medewerker van Nijestee
- Brief afronding werkzaamheden
- Enquête over het project
- Verhoging van de huur
- Bezoek van firma Invent

Dit boekje is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wijzigingen mogelijk. We stellen je daarvan zo snel mogelijk op de hoogte.

# Akkoordverklaring

Naam:	Geboortedatum:
Naam:	Geboortedatum:
Adres:	
Telefoonnummer (best bereikbare):	
E-mailadres:	
Ik ga akkoord met de werkzaamheden aan mijn woning en de voorwaarden zoals omschreven in dit informatieboekje voor de huurders van eerder genoemde adressen aan Bleekveld en de huurverhoging van € 25, € 14,75 of € 22,50 per maand. De huurverhoging gaat een maand nadat het project is afgerond in.	
Datum:	
Naam huurder:	Naam huurder:
Handtekening:	Handtekening:
Naam medewerker Nijestee (afdeling Woonzaken):	
Handtekening:	

Damsterplein 1 . Postbus 447 . 9700 AK Groningen  
**T** 050 853 35 33 . **E** [info@nijestee.nl](mailto:info@nijestee.nl) . [www.nijestee.nl](http://www.nijestee.nl)