



Nijestee doet meer met energie

Gerard Doustraat, Gerard ter Borghstraat en
Adriaan van Ostadestraat



Nijestee i

Inleiding

In de tweede helft van 2023 willen we jouw woning verbeteren. Het gaat om de woningen:

- **Gerard Doustraat**
Blok 3 - 122, 122A
Blok 5 - 121, 121A, 121B
Blok 6 - 124, 124A, 126, 126A, 126 B
- **Gerard ter Borghstraat**
Blok 3 - 14, 16, 16A, 16B, 18, 18A, 18B, 20, 20A, 20B, 22, 22A, 22B
Blok 4 - 2, 2A, 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12 A
Blok 5 - 1, 1A, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 11A
Blok 6 - 13, 15, 15A, 15B, 17, 17A, 17 B, 19, 19A, 19B, 21, 21A, 21 B
- **Adriaan van Ostadestraat**
Blok 7 - 207 tot en met 235 (oneven nummers).

Zie hieronder een overzicht met de route van de werkzaamheden. Blok 1 en 2 vallen onder het andere verbeterproject van gezinswoningen aan de Gerard Doustraat.



We willen graag dat jouw woning comfortabeler en energiezuiniger wordt én dat de maandelijkse energiekosten naar beneden gaan.

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 minimaal energielabel A. Daarnaast voeren we onderhoudswerkzaamheden uit.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. We vragen een huurverhoging voor de zonnepanelen. De huurverhoging is lager dan de gemiddelde besparing op de energierekening. De huurverhoging ziet er als volgt uit:

Woning	Huurverhoging	Blok
3 zonnepanelen	€ 6 per maand	6 (126a en 126b Gerard Doustraat) 4 (2 t/m 12a Gerard ter Borghstraat)
4 zonnepanelen	€ 8 per maand	3, 5 en 6 (Gerard ter Borghstraat) 7 (Adriaan van Ostadestraat)

Zie het overzicht op pagina 2.

Wanneer?

Als alles volgens planning verloopt, vinden de werkzaamheden in jouw buurt plaats tussen juni en december 2023. Aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo BV voert de werkzaamheden uit. De werkzaamheden in jouw woning duren minstens 10 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneensluitend. Dit kan langer duren en is afhankelijk van de werkzaamheden die we in jouw woning willen doen. Je ontvangt nog een persoonlijke dagplanning. De werkzaamheden aan de buitenkant van jouw woning staan ook op deze planning.

Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee komt samen met Dura Vermeer bij je op huisbezoek 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 in jouw buurt akkoord gaat met het voorstel kan het plan doorgaan.

Vergoeding

Bij medewerking aan het project ontvang je een vergoeding € 400 voor mogelijke hinder. Je vindt meer informatie over deze regeling op www.nijestee.nl/woningverbetering.

De belangrijkste maatregelen en werkzaamheden zijn:

Buitenkant van jouw woning

- het aanbrengen van isolerend glas (HR++) inclusief het vervangen van ventilatieroosters;
- het vervangen van de draaiende delen;
- het isoleren van de gevel en vervangen van dakpannen (Gerard ter Borghstraat 1A en 1B);
- het afdichten van kieren rondom de kozijnen en dakramen;
- het plaatsen van zonnepanelen en het aansluiten in de meterkast;
- het vervangen van hemelwaterafvoeren (regenpijp);
- het herstellen van voegwerk (indien nodig);
- het reinigen en impregneren van metsel- en voegwerk;
- schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde;
- schilderwerkzaamheden deuren en kozijnen bergingen;
- het reinigen en coaten van balkons;
- het vervangen van alle voordeuren grenzend aan de portiektrappen (met uitzondering van deuren direct grenzend aan de buitengevel);

Binnenkant van van jouw woning

- het (opnieuw) isoleren van het dak aan de binnenkant waar nodig inclusief het platte dak en de zijkanten van de dakkapellen;
- het aftimmeren van bestaande dakramen;
- het isoleren van de begane grondvloeren;
- het van binnenuit isoleren van wanden die grenzen aan de portieken en portiektrappen;
- het inkorten van binnendeuren;
- het aanbrengen of vervangen van CO₂-gestuurde mechanische ventilatie;
- het keuren en indien nodig vervangen van elektra en/of de groepenkast;
- en indien noodzakelijk het verwijderen van aanwezig asbest.

Werkzaamheden

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

Energiebesparende maatregelen

Plaatsen 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 ook nieuwe ventilatieroosters.



Vervangen draaiende delen

De draaiende delen worden vervangen. De ventilatieroosters worden waar mogelijk geplaatst in de vaste delen.

Spouwmuurisolatie en vervangen dakpannen

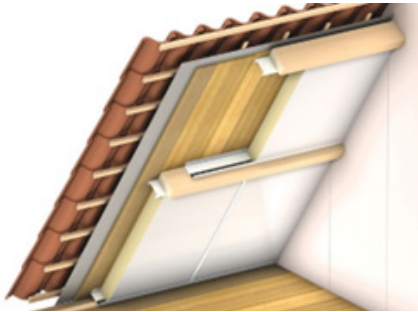
De gevels van Gerard ter Borghstraat 1A en 1B worden geïsoleerd. Daarnaast worden op deze adressen ook de dakpannen vervangen.

Dakisolatie

We isoleren daken die nog niet geïsoleerd zijn, door isolatiemateriaal vanaf de binnenkant aan te brengen. Hiervoor halen we eventuele (binnen)afwerking weg en plaatsen we isolatiemateriaal met een witte afwerking. Ook worden bestaande dakramen afgetimmerd.

Waar al dakisolatie is, bekijken we of het voldoende is om energielabel A te halen. Is het onvoldoende? Dan wordt ook hier de isolatie en afwerking vervangen.

Als er een dakkapel aanwezig is, wordt het platte dak en de zijkanten van de dakkapel geïsoleerd.



Kierafdichting

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

Isolatie vloeren, wanden en plafonds

We isoleren de begane grond vloer. Daarnaast isoleren we van binnenuit alle wanden die grenzen aan de buitenmuur van de portiek of de portiektrap. Grenst jouw kelder aan de portiektrap? Dan isoleren wij het schuine gedeelte in de kelder van binnenuit. Woon je op de hoek en steekt jouw vloer uit? Dat gedeelte isoleren we ook. Ook het plafond van de portiektrap wordt geïsoleerd.

Binnendeuren inkorten

Binnendeuren worden 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 CO₂-sturing

We brengen een mechanisch ventilatiesysteem aan, met ventilatiebox. Het systeem zorgt voor gezonde lucht in huis. Een CO₂-sensor meet de luchtkwaliteit in de woning. Het ventilatiesysteem gaat aan als de luchtkwaliteit verslechtert. De CO₂-sensoren komen in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De ventielen van het ventilatiesysteem zitten in de badkamer, keuken en het toilet.

Heb je nog een oude ventilatiebox? Dan wordt deze vervangen voor een nieuwe ventilatiebox, op dezelfde plek. Ook worden bestaande mechanische ventilatiekanalen gereinigd. Het bedieningspaneel van het nieuwe ventilatiesysteem kan je handmatig bedienen.



Elektra/groepenkast

In de meterkast controleren wij de elektra. We vervangen de groepenkast indien nodig en/of voegen we een extra groep toe voor de zonnepanelen.

Zonnepanelen

Iedere woning krijgt drie of vier zonnepanelen op het dak. De zonnepanelen plaatsen we ten opzichte van de zon aan de meest gunstig gelegen kant. We sluiten de zonnepanelen aan op jouw elektriciteitsmeter. Je bespaart dan op jouw stroomverbruik.

Onderhoud

Hemelwaterafvoer (regenpijp)

De hemelwaterafvoeren van de woning worden vervangen.

Metsel- en voegwerk

Het metselwerk en voegwerk aan de buitenzijde van jouw woning wordt waar nodig hersteld. Hierbij wordt de oude voeg uitgeboord. Dit zorgt voor geluidshinder. Daarna wordt het metselwerk opnieuw

gevoegd. De stenen gevels worden gereinigd en geïmpregneerd. Door het impregneren krijgt de gevel een waterafstotende beschermlaag.

Schilderwerkzaamheden

Aan de buitenzijde van jouw woning schilderen we de kozijnen. Daarnaast schilderen we de deuren en kozijnen van de bergingen.

Balkons

Balkons worden gereinigd en voorzien van een nieuwe coating.

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

Cv-ketels die voor 2012 zijn geplaatst worden vervangen. Op basis van de technische opname wordt bepaald of de badkamer, het toilet en/of de keuken gerenoveerd moet worden.

(Brand)veiligheid

Doorvoeren en schachten

De doorvoeren in de wand en/of schoorsteenwand worden preventief brandwerend afgewerkt, waarbij we de ruimte rondom leidingen dichtzetten.

Voordeuren

De portiekdeuren worden vanwege brandveiligheid aangepast of vervangen. De voordeuren die direct aan de buitengevel grenzen worden niet vervangen.

Verwijderen asbest (indien 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 het op een andere manier beschadigt.

Afhankelijk waar het asbest zit, kan het zijn dat je de woning tijdelijk moet verlaten tijdens het verwijderen van het 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. De meeste woningen hebben op dit moment energielabel C. Na de werkzaamheden krijgt jouw woning minimaal energielabel A. Het bedrijf Invent komt na de werkzaamheden bij je 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 het geluid van buiten de woning. Daardoor kan het zijn dat je meer contactgeluiden van burens hoort.

Energiekosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. Jouw feitelijke besparing is niet alleen afhankelijk van de energiebesparende maatregelen, maar ook van je 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.

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

Huurverhoging

Van alle werkzaamheden betaal je alleen een huurverhoging voor de zonnepanelen. De huurverhoging ziet er als volgt uit:

Woning	Huurverhoging	Blok
3 zonnepanelen	€ 6 per maand	6 (126a en 126b Gerard Doustraat) 4 (2 t/m 12a Gerard ter Borghstraat)
4 zonnepanelen	€ 8 per maand	3, 5 en 6 (Gerard ter Borghstraat) 7 (Adriaan van Ostadestraat)

Zie het overzicht op pagina 2.

Huurtoeslag

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



Planning

Technische opnames

Zoals eerder aangekondigd en je waarschijnlijk al hebt gemerkt, zijn in het voortraject verschillende technische opnames gedaan. Dit doen we om te bepalen welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Hierbij kun je denken aan een asbest- en brandveiligheidsinventarisatie, een flora en fauna onderzoek en eventuele andere inspecties. Zijn we niet bij jou geweest? Dan nemen wij nog contact met je op.

Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en aannemer Dura Vermeer komen in in november of begin december bij je op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. Er wordt telefonisch contact met je opgenomen voor het maken van een afspraak. 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.

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 mee tijdens het huisbezoek. Voordat Nijestee jouw woning energiezuiniger en comfortabeler maakt, moet je akkoord gaan met het aanbrenge van de energiebesparende maatregelen en de huurverhoging. Dit doe je door jouw 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 uit jouw buurt akkoord gaat met dit voorstel kan het project doorgaan. We gaan ervan uit dat alle bewoners dan meedoen.

Bevestiging en bezwaar

Je krijgt schriftelijk bericht van ons waarin we aangeven of het project doorgaat. Ben je het niet eens 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. Ben je akkoord met de werkzaamheden, maar niet met de daaraan verbonden hogere huurprijs? Dan kun jij je wenden tot 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.

Bezoek aannemer

Dura Vermeer is de aannemer die de werkzaamheden namens Nijestee uitvoert. Voor de start van de werkzaamheden komt een medewerker van Dura Vermeer bij je langs. Zij maken afspraken met jou over de momenten dat je thuis bent om de vakmannen binnen te laten. Je kunt ook een sleutel inleveren bij Dura Vermeer. De medewerker vertelt je wanneer welke werkzaamheden in welke ruimte van de woning worden uitgevoerd. Hij of zij laat 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. Wil je gebruik maken van de overblijfwoning? Geef dit dan aan tijdens het huisbezoek.

Verwachtingen

De werkzaamheden duren minstens 10 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneensluitend in jouw woning. Als in jouw woning een badkamer en/of keuken wordt vervangen of asbest verwijderd moet worden, duren de werkzaamheden langer. Uiteraard proberen we de werkzaamheden in de woning zoveel mogelijk te combineren. Per woning wordt een individuele planning opgesteld. Deze ontvang je ruim voor de start van de werkzaamheden.

Wat verwachten we van jou?

De aannemer bespreekt met je wat je zelf kunt doen en wanneer. Denk hierbij aan het leegruimen van de vensterbanken en de zolder en het vrij maken van de wanden. Voor de start van de werkzaamheden komt een grofvuilcontainer in de straat te staan. Daarin kun je kapotte en overbodige spullen kwijt.

Kan ik extra hulp of begeleiding krijgen?

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

Houd Nijestee en/of Dura Vermeer op de hoogte

Ben je plotseling verhinderd door ziekte of kun je 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, buren of een vriend(in) vragen om namens jou een keer thuis te zijn.

Afspraken vastleggen

De afspraken die Nijestee en Dura Vermeer met je maken, zetten we op papier. 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 en in de straat. We doen ons best om de hinder te minimaliseren.

Vergoeding bij werkzaamheden

Nijestee heeft een regeling voor **medewerking woningverbetering**. Een vergoeding voor mogelijke hinder is hier onderdeel van. De vergoeding is € 400. Hiervan krijg je € 200 binnen enkele dagen na de start van het project. Je krijgt € 200 na afronding en inspectie van de werkzaamheden. Het bedrag wordt op het bij ons bekende rekeningnummer gestort. De regeling vind je op www.nijestee.nl/vergoeding-bij-woningverbetering.



Klaar

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 Invent langs om het nieuwe energielabel te bepalen. Tot slot stellen we enkele vragen over hoe tevreden je bent over het project.

Huurverhoging

De huurverhoging gaat in een maand nadat de woningen zijn opgeleverd.

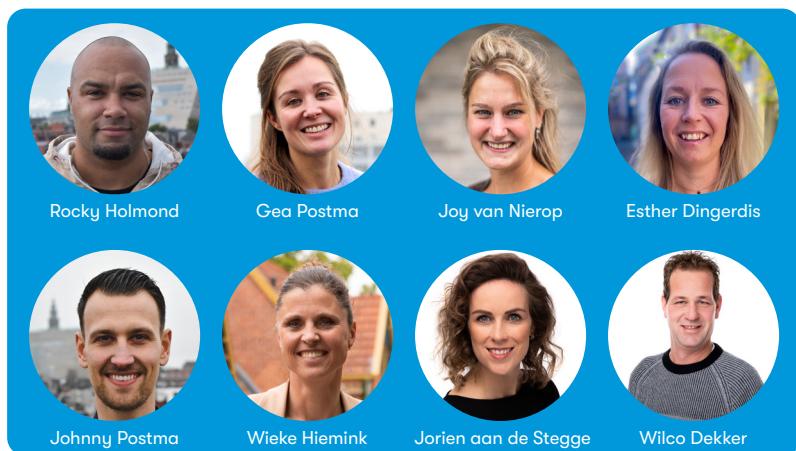
Na opleveren mogelijk nog hinder

Is jouw woning klaar? Dan wordt er ergens anders misschien nog steeds gewerkt. Bijvoorbeeld bij jouw burens of aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Daardoor is nog steeds hinder mogelijk van bijvoorbeeld steigers, boorgeluiden of werkverkeer rond het woongebouw.



Vragen

Je kunt telefonisch contact met ons opnemen via **(050) 853 35 33** of door een mail te sturen naar **woonzaken@nijestee.nl** (zet in het onderwerp van de mail: straat + huisnummer). Voor de start van het project komt een medewerker van Nijestee samen met een medewerker van Dura Vermeer bij je op huisbezoek. Je kunt hen vragen stellen over het project.



Contactpersoon Dura Vermeer

Dura Vermeer voert de werkzaamheden uit. Wilco Dekker is de uitvoerder van Dura Vermeer. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Jorien aan de Stegge is bewonersconsulent bij Dura Vermeer en is 1 dag per week aanwezig tijdens de werkzaamheden. Je kunt Jorien op werkdagen tussen 08.00 en 16.30 uur bereiken op **(074) 700 22 19**.

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

- Technische opnames en inventarisaties
- Informatieboekje 'Nijestee doet meer met energie'
- Huisbezoek aannemer en medewerker Nijestee
- Brief start werkzaamheden
- Bezoek aannemer
- Ontvangen dagplanning
- Plaatsen grofvuilcontainer
- Uitvoering werkzaamheden
- Oplevering door aannemer en een medewerker van Nijestee
- Bezoek van Invent
- Brief afronding werkzaamheden
- Enquête over het project
- Verhoging van de huur

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 de huurverhoging van ders van eerder genoemde adressen € 6 of € 8 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 . www.nijestee.nl