



Nijestee doet meer met energie

Galkemaheerd en Fultsemaheerd



Nijestee i

Inleiding

Vanaf augustus 2023 willen we jouw woning verbeteren. Het gaat om de woningen:

- Galkemaheerd 55 t/m 64 en 65 t/m 74.
- Fultsemaheerd 64 t/m 86, 66 t/m 82, 86 t/m 77, 89 t/m 94.

We willen graag dat jouw woning comfortabeler en energiezuiniger wordt én dat de maandelijkse energiekosten naar beneden gaan. Nijestee vraagt alleen voor het aanbrengen van de zonnepanelen een huurverhoging.

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

In het kort

Energiezuiniger en comfortabeler

Nijestee maakt jouw woning energiezuiniger en comfortabeler. Naast onderhoud, doen we graag iets extra's, zoals het isoleren van de woning. De woningen krijgen daardoor minimaal het energielabel A.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. De maatregelen zijn gratis, alleen voor de 2 zonnepanelen vragen we € 4 extra huur per maand.

Wanneer?

De werkzaamheden worden uitgevoerd door aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo bv. Het project duurt van augustus t/m december 2023.

De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning duren ongeveer 10 werkdagen. De werkzaamheden in jouw woning duren ongeveer 5 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneengesloten. Voor de start van de werkzaamheden in jouw woning krijg je een dagkalender. Daarin staat op welke dagen er gewerkt wordt in jouw woning.

Maatregelen en werkzaamheden

We willen op verschillende plaatsen in of rondom de woning werkzaamheden uitvoeren. De belangrijkste werkzaamheden zijn:

Binnenkant van jouw woning

- aanbrengen isolatie (drowa chips) in de kruipruimte;
- het vervangen van het aanwezige dakraam;
- het isoleren van hellende daken;
- het inkorten van binnendeuren;
- het plaatsen van zonnepanelen en het aansluiten in de meterkast;

- het aanbrengen of vervangen van een CO₂-gestuurde mechanische ventilatie;
- het controleren en waar nodig vervangen van elektra en/of de groepenkast.

Buitenkant van jouw woning

- het aanbrengen van isolerend glas (HR++) incl. het aanbrengen van ventilatieroosters;
- het vervangen van de draaiende delen in de kozijnen;
- vervangen en isoleren van de panelen in de gevel;
- het vervangen van de voordeur, achter-/balkondeur en bergingsdeur, naast de voordeur
- het afdichten van kieren rondom de kozijnen en dakramen;
- het herstellen van het metsel- en voegwerk;
- schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde;
- als nodig verwijderen van aanwezig asbest;
- controle van de rookgasafvoer cv's en mogelijk vastzetten;
- vervangen armaturen ledverlichtingen algemene ruimtes.

Balkon

- het reinigen van het hekwerk;
- het reinigen en coaten van (in pandige) balkonvloer;
- het schilderen van de onderzijde van de balkons.

Galerij

- reinigen en schilderen bestaande hekwerken galerij;
- reinigen, coaten en schilderen (beton) galerijvloer.

Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee en Dura Vermeer komen bij je op huisbezoek en geven uitleg over de plannen. Je kunt dan vragen stellen. Als je akkoord gaat met de werkzaamheden, teken je de akkoordverklaring. Gaat 70% van de bewoners akkoord met het voorstel? Dan gaat het plan door!

Vergoeding

Doe je mee aan het project dan krijg je een vergoeding van € 400 voor mogelijke hinder.

Werkzaamheden

De onderstaande werkzaamheden voeren we uit.

Energiebesparende maatregelen

Aanbrengen isolerend glas

We vervangen al het glas in de woning voor HR++ (isolierend) glas. In het nieuwe glas komen ventilatieroosters. De ventilatieroosters komen in het glas dat niet open kan.



Ventilatierooster

Vervangen draaiende delen in de kozijnen

We vervangen alle draaiende delen (ramen) in de kozijnen. De voordeur, achter-/balkondeur en de bergingsdeur, die naast de voordeur zit, worden vervangen.

Kierafdichting

Kieren rondom kozijnen en dakramen maken we waar nodig dicht.

Vervangen panelen in de gevel

De panelen in de gevels vervangen we voor geïsoleerde gevelpanelen. Een gespecialiseerd bedrijf verwijdert de asbestpanelen zorgvuldig.



Paneel naast achter-/balkondeur



Paneel boven

Vloer isoleren

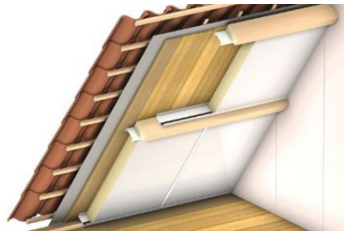
Waar nog geen vloerisolatie aanwezig is, isoleren we de vloer door isolatiemateriaal (drowa chips) aan te brengen in de kruipruimte. Als het nodig is maken we de kruipruimte toegankelijk. Ook brengen we hierbij kruipruimteventilatie aan en plaatsen we een geïsoleerd vloerluis terug.

Vervangen dakraam

Het Velux dakraam (50x60cm) op zolder wordt van binnenuit vervangen en netjes afgewerkt.



Nieuw dakraam



Isolatie dak

Isoleren van het dak

We isoleren het schuine dak vanaf de binnenkant door geïsoleerde witte platen aan te brengen. Eventuele bestaande afwerking van de binnenkant van het dak verwijderen we. De platte daken krijgen nieuwe dakbedekking met isolatie.

Entree

We isoleren de schuine daken van de entree vanaf de binnenkant, we brengen isolatie en een nieuw gipsplafond aan.

Erker

We isoleren de erkers vanaf de buitenkant (via het gevelpaneel) onder het hellende dak komt isolatie.

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.

Aanbrengen zonnepanelen

Iedere woning krijgt 2 zonnepanelen op het dak. We sluiten de zonnepanelen aan op jouw elektriciteitsmeter. Je bespaart dan op jouw stroomverbruik. De omvormer wordt geplaatst bij de cv-ketel.

Installaties

Moderniseren mechanische ventilatie met CO₂-sturing

We vervangen de bestaande mechanische ventilatie door een CO₂-gestuurde mechanische ventilatie. Dit zorgt voor gezonde lucht in huis. Het ventilatiesysteem (ventilatiebox) staat altijd aan. Een CO₂-sensor merkt of de luchtkwaliteit slechter wordt. Het ventilatiesysteem schakelt dan automatisch over naar een hogere stand waarin deze meer lucht ververst. De CO₂-sensor plaatsen we in de woonkamer en hoofslaapkamer. De ventilatieventielen zitten in de badkamer, keuken en het toilet. De nieuwe ventilatiebox komt op dezelfde plek. De bestaande mechanische ventilatiekanalen reinigen we. Je kunt het nieuwe ventilatiesysteem ook met de hand regelen.

Elektra/groepenkast

In de meterkast controleren wij de elektra. Als het nodig is vervangen we de groepenkast en/of maken wij een extra groep voor de zonnepanelen.

Onderhoud

Herstellen metsel- en voegwerk

We herstellen als het nodig is het metsel- en voegwerk aan de buitenkant. Hierbij wordt de oude voeg uitgeboord. Het boren kun je goed horen. Daarna wordt het metselwerk opnieuw gevoegd.

Schilderwerkzaamheden

We schilderen de kozijnen aan de buitenkant. De kozijnen krijgen een nieuwe kleur, een kleurendeskundige geeft ons advies.

Balkons

Bij de woningen met een balkon worden de (in pandige) balkons schoongemaakt en krijgen een nieuwe coating. De zij- en onderkant wordt geschilderd. Ook het hekwerk wordt weer schoon.

Galerij

We reinigen de galerijvloeren en brengen een nieuwe coating aan. We schilderen het beton van de galerij aan de onder- en zijkant.

Verlichting

In de algemene ruimtes vervangen we armaturen door ledlampen.

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

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

Veiligheid

Doorvoeren en schachten

De door- en afvoeren worden preventief brandwerend afgewerkt, waarbij we de ruimte rondom leidingen dichtzetten.

Verwijderen asbest

Door het uitvoeren van een asbestinventarisatie weten we of er in jouw woning asbest aanwezig is. Als er asbest is dat wordt verwijderd moet worden, doen we dat op een professionele manier. Asbest kan geen kwaad, zolang je er niet in boort, zaagt of beschadigt.



Resultaat en kosten

Energiezuinig

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

Isolatie

Het isoleren van jouw woning kan zorgen voor een lagere energierekening. Het isoleert ook tegen het geluid van buiten de woning. Het contactgeluid tussen de woningen kan meer waarneembaar worden.

Huurverhoging

Je betaalt voor de zonnepanelen extra huur van € 2 per zonnepaneel per maand. Wij plaatsen 2 zonnepanelen per woning in dit project. De huurverhoging is € 4 per maand.

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/grip-op-energie voor tips of scan de onderstaande qr-code.



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** of via de belastingtelefoon **0800-0543** (gratis).



Planning

Wat gebeurt er voordat de werkzaamheden starten?

Technische opnames

We doen voor de werkzaamheden verschillende onderzoeken (o.a. technische opname, asbest- en brandveiligheidsinventarisatie en flora en fauna onderzoek). Zo weten we welke werkzaamheden we moeten uitvoeren. Zijn we nog niet bij jou geweest? Dan nemen wij nog contact met je op.

Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en Dura Vermeer komen eind januari of begin februari 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, kan 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.

We bellen jou voor het maken van een afspraak voor het huisbezoek.

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.

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 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 ga je

akkoord 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.

Dagkalender van jouw woning

De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning duren ongeveer 10 dagen. Binnen in jouw woning duren werkzaamheden ongeveer 5 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneengesloten. Doen we extra werkzaamheden in jouw woningen dan duurt het langer.

Voor de start van de werkzaamheden komt een medewerker van Dura Vermeer bij je langs. Je hoort wanneer welke werkzaamheden in welk vertrek worden uitgevoerd. Je krijgt een dagkalender voor overzicht en de precieze planning voor jouw woning. Zij maken afspraken met jou over de momenten dat je thuis bent om de vakmensen binnen te laten. Het is mogelijk om een sleutel bij hen in te leveren, je tekent hiervoor dan een sleutelprotocol.

De medewerker laat je weten wat je zelf kunt doen, zoals bijvoorbeeld het opruimen van spullen.

Overblijfwoning

Als je te veel hinder ervaart van de werkzaamheden, dan is het mogelijk overdag gebruik te maken van een overblijfwoning. Hier kun je rustig zitten. In de namiddag kan 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 in jouw woning duren ongeveer 5 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneengesloten. Uiteraard proberen we de werkzaamheden in de woning zoveel mogelijk te combineren. Per woning wordt een individuele planning opgesteld. Deze ontvang je voor de start van de werkzaamheden (dagkalender). Voor de werkzaamheden binnen is het nodig dat er iemand thuis is of dat je de sleutel afgeeft.

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 straat. Daarin kun je kapotte en overbodige spullen kwijt.

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 kan 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, 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 maakt, leggen we vast. Op verzoek delen we deze. 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 straat en op parkeerplekken drukker zijn door de verschillende bedrijven die aan het werk zijn. Ook komen er hoogwerkers en voor langere tijd steigers bij jouw woning. We doen ons best om de hinder te beperken.

Vergoeding bij werkzaamheden

Nijestee heeft een regeling voor medewerking woningverbetering. Een vergoeding voor mogelijke hinder is hier onderdeel van. De vergoeding is € 400 per woning. Binnen enkele dagen na de start van het werk in jouw woning storten we € 300 op het bij ons bekende rekeningnummer. De overige € 100 krijg je als het werk is uitgevoerd. Op www.nijestee.nl/vergoeding-bij-woningverbetering vind je de regeling. Of scan de onderstaande qr-code om naar die site te gaan.



Klaar

Hoe gaat het verder als jouw woning klaar is?

Afronden en opleveren

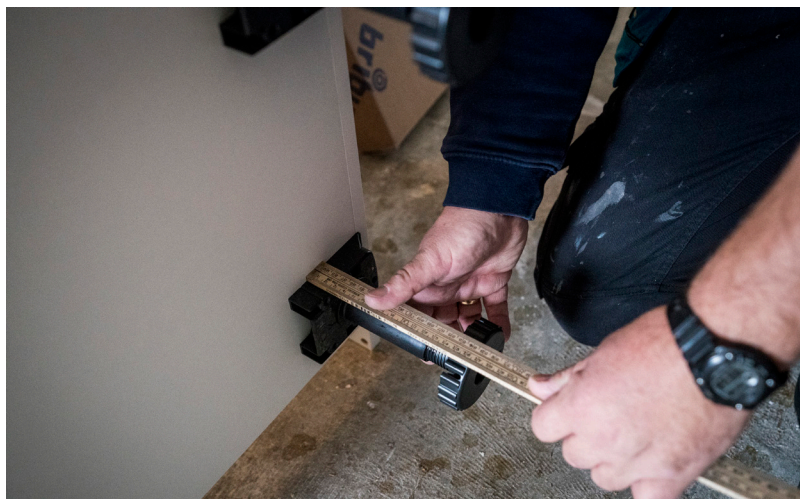
Als de werkzaamheden in jouw woning klaar zijn, maken we een afspraak om jouw woning op te leveren. De aannemer controleert alles. Je krijgt uitleg over de nieuwe apparaten en hoe je energie bespaart. Later komt het bedrijf Invent langs om het nieuwe energielabel te bepalen. Tot slot stellen we enkele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

Huurverhoging

De huurverhoging gaat in als het project is afgerond.

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 in de straat.



Vragen

Voor vragen kun je telefonisch contact met Nijestee opnemen via **(050) 853 35 33** of mail naar **woonzaken@nijestee.nl** (zet in het onderwerp van de mail je straat + huisnummer).

Wie komen bij je op huisbezoek?

Tijdens het huisbezoek komen een medewerker van het Nijestee en Dura Vermeer bij jou langs.



Contactpersoon Dura Vermeer

Bennie Kruger is de uitvoerder van Dura Vermeer. Zijn telefoonnummer is **074 700 27 44**. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Daniëlle Knaap is bewonersconsulent bij Dura Vermeer tijdens de werkzaamheden. Haar telefoonnummer is **06-20 54 64 58**. Zodra de werkzaamheden starten, laten we je weten op welke dagen ze aanwezig zijn in de straat.

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

- Bezoek van het bedrijf Invent
- Technische opnames
- Informatieboekje ‘Nijestee doet meer met energie’ ontvangen
- Huisbezoek Nijestee en Dura Vermeer
- Dagkalender en bezoek Dura Vermeer
- Uitvoering werkzaamheden
- Oplevering Dura Vermeer/Nijestee
- Brief afronding werkzaamheden
- Enquête over het project
- Verhoging van de huur
- Bezoek van het bedrijf 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 het informatieboekje Nijestee doet meer met energie Galkemaheerd en Fultsemaheerd en de huurhoging van € 4 per maand. De huurverhoging gaat in als het project is afgerond.	
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