

Bewonersbrochure

Onderhoud en energiezuiniger
maken van de woningen aan de
Van Leeuwenhoeklaan



vi)omes

 **RENOVATIE
KRACHT**
DURA VERMEER era contour | 131

oktober 2026

Deze brochure bevat belangrijke informatie over de plannen voor het verbeteren van uw woning. Kunt u de brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of uw familie of neem contact met ons op.

This information folder contains important information about the plans for improving your home. Are you unable to read the information folder? Then please ask your neighbours or family members for help or contact us.

Ce dossier d'information contient des renseignements importants relatifs aux projets d'amélioration de votre habitation. Vous ne parvenez pas à le lire? Demandez de l'aide à vos voisins ou à votre famille ou contactez-nous.

Bu tür bilgi dosyası evinizin iyileştirme planları hakkında önemli bilgiler içeriyor. Bilgi dosyasını okuyamıyor musunuz? Bu tür durumların da komşularınızdan veya herhangi ailenizden birinden yardım isteyiniz veya bizimle iletişime geçebilirsiniz.

إليك



Disclaimer: Nieuwe gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.

Inleiding

Vidomes wil onderhoud uitvoeren en uw woning energiezuiniger maken. Daarom hebben we samen met bouwbedrijf Renovatiekracht een plan gemaakt, dat we met hen willen gaan uitvoeren. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, wat dit voor u betekent, wat u van ons kunt verwachten en over de voorbereidingen.

De aanleiding

De 308 galerijwoningen in de Van Leeuwenhoeklaan zijn in 1971 gebouwd en toe aan onderhoud. Sinds april 2023 ontvangt u nieuwsbrieven over het project. Hierin hebben we u op de hoogte gehouden over de voortgang. Zo is er de afgelopen periode uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonbeleving van de bewoners en naar de technische staat van de woningen en het woongebouw. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is een plan gemaakt voor uw woning en het woongebouw. De maatregelen uit dit plan worden uitgevoerd om uw woning energiezuiniger te maken. Zo ervaart u straks meer wooncomfort. In hoofdstuk 2 leest u welke maatregelen in het plan zijn opgenomen.

Het plan

In deze brochure leggen we alle werkzaamheden aan u voor. We vragen hierbij alleen om instemming voor de maatregelen die we willen nemen om het woongebouw te verduurzamen. Voor de onderhoudswerkzaamheden is uw instemming niet nodig. Op pagina 8 leest u welke werkzaamheden onder onderhoud vallen en welke onder verduurzaming.

Voordelen na oplevering van de werkzaamheden

De voordelen na oplevering van de werkzaamheden aan uw woning:

- Meer wooncomfort in uw woning
- Een prettiger binnenklimaat
- Energiebesparing
- Eigentijdse uitstraling van het woongebouw

In hoofdstuk 3 leest u uitgebreider over de voordelen van de werkzaamheden.

Klankbordgroep

Er is speciaal voor dit project een klankbordgroep opgericht. We vinden het namelijk belangrijk dat bewoners goed vertegenwoordigd zijn. Met de klankbordgroep hebben we regelmatig contact gehad. Bijvoorbeeld over de werkzaamheden, het verminderen van ongemakken en voorbereidingen voor de werkzaamheden. Ook betrokken we de klankbordgroep bij het maken van deze brochure en de modelwoning.



Stemformulier

Bij deze brochure zit een formulier waarop u kunt aangeven of u wel of niet akkoord gaat met het voorgestelde plan. Als u niet akkoord gaat, wilt u dan aangeven wat daarvan de reden is?

Wij vinden dat wij onze huurders in deze brochure een redelijk voorstel doen. Als minimaal 70% van de huurders akkoord is, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Dat betekent dat wij de werkzaamheden in alle woningen uitvoeren, ook in de woningen van huurders die niet hebben ingestemd. De huurders die niet akkoord gaan, krijgen van ons een brief. In die brief vragen wij hen om te bevestigen dat wij op hun medewerking kunnen rekenen. Zo weten we zeker dat we de werkzaamheden op tijd en volgens planning kunnen uitvoeren.



Inhoud brochure

1.	Contact.....	6
2.	De werkzaamheden.....	8
2.1	Onderhoudswerkzaamheden in en buiten uw woning.....	10
2.2	Leefbaarheidsmaatregelen.....	12
2.3	Isolatie kopgevels en bergingsplafonds	14
2.4	HR++ glas, isolatie panelen en zonnepanelen.....	15
2.5	Mechanische ventilatie.....	16
3.	Voordelen van de werkzaamheden.....	18
4.	Mogelijke overlast of ongemak.....	20
5.	Vorbereiding.....	22
6.	Woonlasten.....	26
7.	Vergoeding.....	28
8.	Planning.....	30
9.	Gaat u akkoord?.....	32

1. Contact

Bij dit project zijn verschillende personen betrokken. Zowel medewerkers van Vidomes als medewerkers van Renovatiekracht. Hieronder ziet u wie er namens Vidomes en Renovatiekracht betrokken zijn, wat hun rol is en bij wie u terecht kunt met vragen.



Martin Luneburg

Uitvoerder (Renovatiekracht)

Martin begeleidt en controleert de uitvoering van de werkzaamheden.



Indy Baerlemans

Bewonersconsulent (Renovatiekracht)

Tijdens het project zijn Indy en Ruth uw aanspreekpunten. Zij informeren u over de planning en de werkzaamheden. Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met hen op.



Ruth Sluer

Bewonersconsulent (Renovatiekracht)

Tijdens het project zijn Indy en Ruth uw aanspreekpunten. Zij informeren u over de planning en de werkzaamheden. Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met hen op.



George Dofferhoff

Opzichter projecten (Vidomes)

George begeleidt en controleert de uitvoering van de werkzaamheden. U kunt bij hem terecht met vragen over de uitvoering



Eric van den Maagdenberg

Senior projectleider vastgoed (Vidomes)

Eric is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. Hij heeft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden regelmatig overleg met de aannemer en opzichter projecten.



Brenda Muller

Sociaal projectleider (Vidomes)

Brenda is uw aanspreekpunt voor vragen over de communicatie van het project en voor andere vragen die niet technisch zijn.

Hoe kunt u ons bereiken?

Voor al uw vragen over het project neemt u contact op met:

Bouwbedrijf Renovatiekracht

Uw contactpersoon tijdens de werkzaamheden is de bewonersconsulent

Locatie: Bouwkeet op locatie (aanwezig op afspraak)

Telefoon: 06 34 00 10 47 (maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 16:00 uur)

Vidomes

U kunt contact opnemen via mijnvidomes.nl of vidomes.nl/contact. Dit kan ook via Facebook en WhatsApp op 06 13 27 59 72. Belt u liever? Neem dan contact met ons op via: 088 845 66 00 (maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur en vrijdag van 9.00 – 13.00 uur) of stuur een mail naar sociaalprojectleider@vidomes.nl

Hoe herkent u medewerkers?

U herkent de medewerkers aan hun werkkleding. De medewerkers van Vidomes, Renovatiekracht en alle onderaannemers kunnen zich legitimeren. Vraag daar gerust naar als zij bij u langskomen.



2. De werkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning splitsen wij op in twee soorten: onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen. We voeren deze werkzaamheden tegelijk uit. Zo heeft u minder lang overlast en voor de werklieden is het praktischer om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren. Ook voeren we werkzaamheden uit om de leefbaarheid in het woongebouw te verbeteren.

Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud is nodig om de kwaliteit en veiligheid van uw woning op peil te houden. Het betekent dat we onderdelen vervangen, repareren of opknappen omdat dit bijvoorbeeld door ouderdom of slijtage nodig is. Hiervoor vragen wij géén akkoord, omdat een woningcorporatie altijd onderhoud mag uitvoeren aan een woning. De onderhoudswerkzaamheden zijn het meest ingrijpend. De werkzaamheden kunnen gewoon plaatsvinden terwijl u in de woning blijft.

Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Het schilderwerk van de gevels herstellen
2. Nieuwe voor- en balkondeur inclusief tochtafdichting
3. Brandveiligheid verbeteren
4. Privacy schermen worden schoongemaakt
5. Vervangen brievenbussen
6. Aanpassing collectieve tapwater installatie
7. Vervangen dakbedekking
8. Balkons voorzien van een nieuwe coating
9. Dakterrassen op de 1^e etage voorzien van nieuwe dakbedekking en nieuwe tegels en afwerking
10. Aan de galerijzijde worden alle hekwerken vervangen door transparant glazen- en spijlen hekwerken

Verduurzamingsmaatregelen

De verduurzamingsmaatregelen zorgen voor het energiezuiniger maken van uw woning. Zo ervaart u meer comfort, een beter binnenklimaat en een lager energieverbruik. Gemiddeld hebben de woningen nu een energielabel tussen D-G. Dit label laat zien hoe energiezuinig de woning is. G is slecht en A is heel goed. Na de werkzaamheden hebben de woningen gemiddeld een energielabel B. Voor de verduurzamingsmaatregelen vragen we uw akkoord.

Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Vervangen voor- en balkondeur in een geïsoleerde uitvoering
2. Isoleren kopgevels
3. Isoleren bergingsplafonds
4. HR++ glas
5. Zonnepanelen voor verbruik algemene ruimtes
6. Aanbrengen dakisolatie
7. Ventilatioorosters in de ramen
8. We verbeteren de ventilatie door het huidige systeem te vervangen. Het blijft een collectief systeem, maar per woning wordt de ventilatie individueel gemeten en CO₂-gestuurd.
9. Alle woningen worden voorzien van een Perilex aansluiting in de keuken

Leefbaarheidsmaatregelen

Wij voeren ook werkzaamheden uit voor het verbeteren van de leefbaarheid, zoals:

1. Aanpassen hoofdentrees en 1^e verdieping, inclusief bestaande luifels, hekwerken en afwerkingen binnen.
2. De woongebouwen krijgen een andere kleur.
3. Vanaf de 2^e verdieping worden de lifthallen geschilderd en doen we klein onderhoud.
4. Het kantoor van de wijkmeester wordt aangepast.
De oude containerruimte verdwijnt en de indeling verandert. Er komen twee ruimtes voor scootmobielen en een ontmoetingsruimte.
5. De bestaande intercominstallatie wordt vervangen door een videofooninstallatie.

U leest meer over de werkzaamheden op de volgende pagina's.

2.1 Onderhoudswerkzaamheden in en buiten uw woning

Onderhoud is nodig om de kwaliteit en veiligheid van uw woning op peil te houden. Het betekent dat we onderdelen vervangen, repareren of opknappen omdat dit bijvoorbeeld door ouderdom of slijtage nodig is.

Wat gaan we doen?

Nieuwe galerijhekwerken

De bestaande galerijhekwerken aan de galerijzijde van het woongebouw vervangen we. Vanaf de 2e etage en hoger plaatsen we transparant glas. De 1e etage krijgt een spijlenhekwerk. Dit geeft het woongebouw een frissere en opener uitstraling.

Schilderwerkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden worden de houten kozijnen aan de buitenzijde geschilderd. Voordat we schilderen controleren we de kozijnen op houtrot. Is dat het geval. Dan wordt

dit eerst hersteld. We schilderen ook de panelen onder de ramen.

De betonnen dak- en balkonrand, plafonds van de galerijen en balkons maken we schoon en worden geschilderd. Is er sprake van schade aan het beton. Dan herstellen we dit vooraf.

De stalen balkonhekwerken aan de achterzijde schilderen we ook.

In de afbeeldingen hieronder ziet u hoe uw woongebouw eruit gaat zien.



Nieuw vooraanzicht van de van Leeuwenhoeklaan

Let op: de afbeeldingen in deze brochure zijn artist impressions. Ze geven een beeld van de verwachte uitstraling. De echte uitvoering kan hiervan afwijken.

Balkons en dakterrassen

De balkons krijgen een nieuwe coating. De dakterrassen krijgen een nieuwe laag dakbedekking inclusief dakisolatie met daarop nieuwe tegels.

Gevels herstellen

We plaatsen extra spouwankers in de kopgevels en we reinigen de gevels. Dit zorgt voor extra stevigheid. Een kopgevel is de zijmuur van het woongebouw. Een spouwanker is een metalen staafje dat twee muren aan elkaar vastmaakt. Dit helpt om het woongebouw nog jarenlang in goede staat te houden.

Brandveiligheid verbeteren

We maken de doorvoeren brandwerend. Daar waar deze door een brandscheiding gaan (brand compartiment).

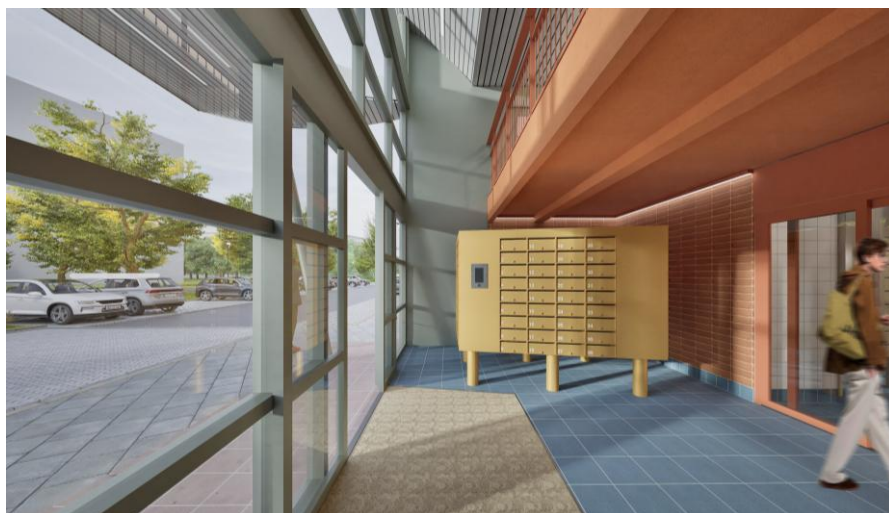
Doorvoeren zijn plekken waar leidingen, buizen of kabels door vloeren of plafonds gaan. Zo maken we de woning veiliger en zorgen we dat vuur en rook zich minder snel kan verspreiden.

Privacyschermen reinigen

De privacy schermen op uw balkon, tussen uw woning en de woning naast u, worden tijdelijk weggehaald en schoongemaakt. Na het schoonmaken worden de schermen teruggeplaatst.

Vervangen brievenbussen

De brievenbussen bij de entree op de begane grond worden vervangen.



Nieuwe brievenbussen bij de entree

2.2 Leefbaarheidsmaatregelen

De begane grond, waaronder de entrees, krijgt een nieuwe uitstraling. Hierbij besteden we speciaal aandacht aan leefbaarheidsmaatregelen op het gebied van o.a. veiligheid en toegankelijkheid. Ook maken we een bewonersruimte voor activiteiten.

Wat gaan we doen?

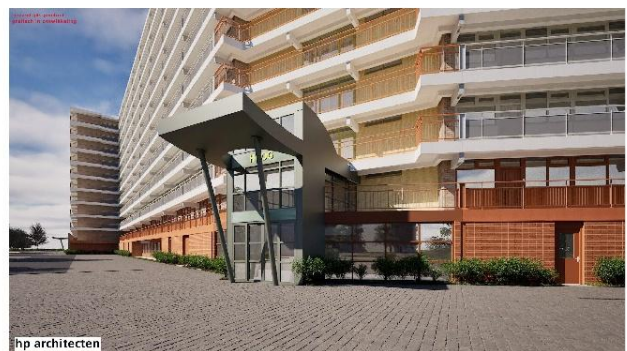
Aanpassingen bij entrees

- De brievenbussen worden vervangen.
- In de voorruimte komt een nieuw paneel met deurbellen met camera. Bezoekers en bezorgers bellen hieraan. U ziet via de deurbel met beeldscherm in uw woning wie er aanbelt. Daarna kunt u met die persoon praten en de deur openen als u dat wilt.
- De bestaande luifels worden aangepast. Ze krijgen een opener uitstraling. Daardoor wordt de entree veiliger. Bij de ingang komt ook de tekst 'Hoog' en 'Laag' te staan. Dit sluit aan bij de huisnummers.

De luifel bij ingang 'Laag' voorzijde



De luifel bij ingang 'Hoog' achterzijde



Uitstraling begane grond Van Leeuwenhoeklaan

Verlichting

Op de etages komt nieuwe verlichting bij de voordeur en langs de gevel. Ook in de algemene ruimtes komt nieuwe verlichting. Dit geeft een veiligere uitstraling.

Nieuwe voorzieningen

- Twee aparte ruimtes voor scootmobielen met een ingang die toegankelijk is vanaf de straatzijde.

Ruimtes begane grond

- Een nieuwe bewonersruimte genaamd: 'Hart van de Leeuw'.
- Een meer toegankelijke wijkmeesterruimte.
- Geen naamplaatjes meer bij de nieuwe postkasten en het bellentableau.



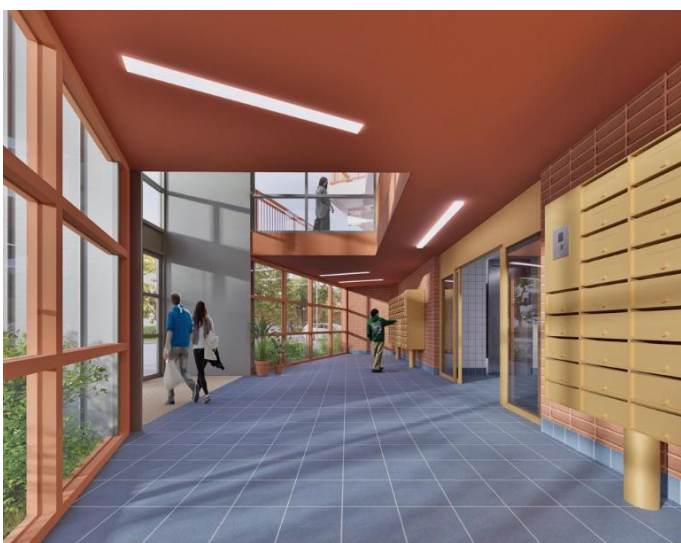
De nieuwe bewonersruimte vanuit de hal



Inrichting nieuwe bewonersruimte



De nieuwe postkasten en het bellentableau (Entree Laag)



De nieuwe postkasten en het bellentableau (Entree Hoog)

2.3 Isolatie kopgevels en bergingsplafonds

We verbeteren de isolatie van het woongebouw. We brengen gevelisolatie aan tegen de buitenmuur van de kopgevels en werken dit af met steenstrips en gevelstuc. Daarnaast isoleren we de plafonds op de begane grond, zoals in de bergingen en de entrees. Hierdoor blijft het in het gebouw in de zomer koeler, in de winter warmer en bespaart u op energieverbruik.

Wat gaan we doen?

Gevelisolatie

De zijkanten van uw woongebouw worden ook wel kopgevels genoemd. We gaan de gevels isoleren door hier isolatie op aan te brengen. Deze isolatie wordt afgewerkt met mineralen- en wijzigen in zogenaamde steen strips.

Isolatie bergingsplafond

We plaatsen houtwolcement isolatieplaten tegen het plafond van de berging en de bergingsgang. Om de isolatie aan te brengen moet uw berging grotendeels worden vrijgemaakt. U leest hier meer over op pagina 23.



Een geïsoleerde houtwolcementplaat

2.4 HR++ glas, isolatie panelen en zonnepanelen

Het glas van de meeste woningen is verouderd. Daarom vervangen we overal het oude glas door HR++ glas. Ook plaatsen we zonnepanelen voor de stroom van de algemene voorzieningen.

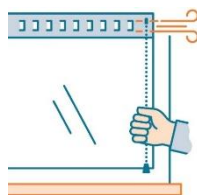
Wat gaan we doen?

Nieuw glas

Op dit moment hebben de meeste woningen verouderd dubbel- of enkelglas. Daarom vervangen we het oude glas door HR++ glas. De isolatie van het nieuwe glas is beter dan het huidige glas.

Ventilatieroosters

In elke ruimte komt in één vast raam, boven het nieuwe HR++ glas, een ventilatierooster. Dit zijn geluiddempende ventilatieroosters die wel frisse lucht naar binnen halen. Deze ventilatieroosters zijn nodig omdat we een nieuw mechanisch ventilatiesysteem aanbrengen. Dit systeem zorgt voor goede luchtcirculatie in de woning en voorkomt vochtproblemen.



Vervangen klep- en draairamen

Alle klepramen worden vervangen door nieuwe geïsoleerde hardglazen klepramen. Er zijn een paar uitzonderingen:

- In de maisonnettewoning op de begane grond: In de slaapkamer wordt 1 klepraam vervangen door vast glas met een rooster.
- In alle woningen in de keuken: Hier wordt ook 1 klepraam vervangen door vast glas met een rooster.

Daarnaast worden alle draairamen vervangen.

Uitzondering: Begane grond woningen aan de achterzijde hebben al ventilatieroosters en dubbel glas. Daarom worden daar geen ramen vervangen. Deze worden alleen geschilderd.

Kieren dichtmaken

We vervangen de voor- en balkondeur en de delen die open kunnen. Hiermee maken we de kieren bij ramen en deuren dicht. Zo komt er minder tocht in uw woning. Dat zorgt voor meer comfort en minder warmteverlies.

Zonnepanelen

Op het dak van beide woongebouwen plaatsen we zonnepanelen. De stroom die deze zonnepanelen opwekken gebruiken we voor de algemene ruimtes. Denk aan verlichting, de entree en het gebruik van de liften.

Hoe doen we dat?

Het oude glas wordt voorzichtig uit de kozijnen verwijderd. Op dezelfde dag wordt het nieuwe glas geplaatst. We kitten de randen aan de buiten- en binnenkant netjes af. Het bijschilderen van de binnenkant van het kozijn is iets wat u zelf kunt doen als dat nodig is. Dit doen wij niet.

2.5 Mechanische ventilatie

Op dit moment heeft u mechanische ventilatie in uw woning die vochtige lucht afzuigt uit uw badkamer, keuken en toilet. Nu komt er alleen verse lucht binnen als u zelf een raam opent. Straks krijgt u een mechanisch ventilatiesysteem dat CO₂ gestuurd is en ventilatieroosters boven het glas wat zorgt voor de frisse lucht. Zo blijft de lucht altijd fris en gezond, zonder dat u er zelf iets voor hoeft te doen.

Wat gaan we doen?

We vervangen de mechanische ventilatie in uw woning door een nieuw systeem met CO₂-sensoren. Dit systeem voert vervuilde lucht af en haalt frisse lucht van buiten naar binnen. De sensoren meten hoeveel ventilatie nodig is. Daardoor blijft de luchtkwaliteit in uw woning goed. Het systeem bestaat uit meerdere onderdelen die goed op elkaar zijn afgestemd en samenwerken als één geheel.

Mechanische ventilatie

We vervangen het huidige ventilatiesysteem. Het blijft één systeem voor het hele woongebouw. In de woonkamer en slaapkamer aan de balkonzijde van elke woning meten CO₂-meters hoeveel ventilatie nodig is. Het systeem past de ventilatie daar automatisch op aan. Vervuilde lucht gaat weg via de afzuigpunten. Verse lucht komt binnen via de ventilatieroosters in de kozijnen. In uw woning bekijken we wat de beste plek is voor de CO₂-meters in de woonkamer en de slaapkamer aan de balkonzijde.

Afzuigpunten

U krijgt nieuwe ventilatieventielen in uw woning, die de vervuilde en vochtige lucht naar buiten afvoeren. Deze plaatsen we in de keuken,

badkamer en het toilet. De afzuigpunten zuigen ook vervuilde lucht uit andere ruimtes af. Hiervoor moet er genoeg ruimte onder de binnendeuren zijn. Als dat niet zo is, korten we de deuren in.

Ventilatieroosters

Boven de vaste ramen met het nieuwe HR++ glas komen ventilatieroosters. Deze roosters zorgen ervoor dat er verse lucht binnen komt.

Bedieningspaneel

In de keuken komt een standenschakelaar. Hiermee kunt u de ventilatie tijdelijk hoger zetten, bijvoorbeeld tijdens het koken of als er veel mensen in huis zijn. Het systeem voert dan meer vervuilde lucht af. Daardoor komt er via de ventilatieroosters ook meer frisse lucht binnen. Laat de roosters daarom altijd open.

Hoe doen we dat?

Voor het plaatsen van de nieuwe onderdelen, werken wij in alle ruimtes van uw woning.

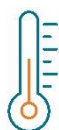
3. Voordelen van de werkzaamheden

De energiemaatregelen maken uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Daarnaast dragen de maatregelen bij aan een beter binnenklimaat.



Comfort

Door bijvoorbeeld de verbeterde isolatie, blijft uw woning straks langer koel in de zomer en langer warm in de winter. U ervaart minder tocht van de ramen en minder kou. Ook hoort u minder geluiden van buiten, zoals het verkeer.



Binnenklimaat

Het binnenklimaat in uw woning wordt bepaald door onder andere de temperatuur, luchtkwaliteit en luchtvochtigheid. Deze factoren hebben invloed op hoe comfortabel u de ruimte ervaart.

Goede ventilatie in de woning draagt bij aan een beter binnenklimaat. Hierdoor heeft u bijvoorbeeld minder kans op schimmelvorming in de woning. Met het nieuwe ventilatiesysteem wordt uw woning het hele jaar automatisch geventileerd. Wij adviseren om, naast de automatische ventilatie, ook dagelijks een half uur goed te luchten. De verbeterde isolatie in de woning zorgt voor een lagere luchtvochtigheid en een meer gelijkmatige temperatuur in uw woning.



Energiebesparing

Door verbeterde ventilatie wordt de lucht in uw woning droger. Droge lucht warmt makkelijker en dus sneller op dan vervuilde, vochtige lucht. Dit zorgt daarom voor energiebesparing.

Door de verbeterde isolatie bij de bergingsplafonds, op het dak en op de buitenmuren, verdwijnt de warmte veel minder snel naar buiten. Ook de verbeterde kierdichting van de draaiende delen (deuren en ramen) en het nieuwe HR++ glas helpt bij het vasthouden van de warmte in de winter. Hierdoor is er minder energie nodig voor het verwarmen van uw woning.

Hoeveel u straks exact bespaart, hangt af van verschillende factoren. Wanneer u met meerdere personen in de woning woont en veel energie gebruikt, dan kunt u straks waarschijnlijk sneller besparen. Woont u alleen en bent u heel zuinig met energie? Dan

kunt u straks waarschijnlijk minder snel besparen. De zonnepanelen zorgen ervoor dat de kosten van de elektriciteit voor de liften en verlichting in de algemene ruimtes omlaag gaan. Dit merkt u in de afrekening servicekosten.



Frisse uitstraling

Met de nieuwe entrees, de nieuwe galerijhekwerken en de kleurwijziging krijgt het woongebouw een frisse uitstraling die goed past bij de stijl van de wijk. De nieuwe kleuren zorgen voor een nette en klassieke uitstraling.



Toevoegen bewonersruimte

Door het toevoegen van de bewonersruimte is er meer mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. In deze ruimte kunnen er activiteiten worden georganiseerd en is er plek voor maatschappelijke organisaties.



Scootmobielruimte

Met de nieuwe indeling is er ook rekening gehouden met het stallen van scootmobielen. Zo zorgen we voor een (brand)veilige plek voor de scootmobielen.

4. Mogelijke overlast of ongemak

Verschillende werklieden werken straks in het woongebouw, op de steiger en in uw woning. Hoewel wij altijd proberen om de overlast zoveel mogelijk te beperken, kunnen we het niet geheel voorkomen. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten.

We werken per verdieping

We werken tegelijk in meerdere woningen op één verdieping. Daarom kunt u in sommige periodes meer overlast hebben dan in andere periodes. Per verdieping halen we de privacyschermen op de balkons tijdelijk weg. De balkons gebruiken we dan als tijdelijke looproute. Zo kunnen de werklieden de werkzaamheden aan de balkonkant uitvoeren. Na de werkzaamheden plaatsen we de privacyschermen terug.

Steigers, hoogwerkers, hangbakken en bouwlift

Het meeste werk doen we vanaf de galerijen en balkons. Waar dat niet kan, plaatsen we steigers bij de kopgevels. We doen dit kort voordat we starten met een blok woningen. We zorgen ervoor dat u uw woning en berging kunt blijven bereiken. Soms verplaatsen we de ingang van de bergingsgang tijdelijk naar de achterzijde. Aan het einde van elke werkdag maken we de steigers ontoegankelijk. Zo helpen we gevaarlijke situaties en misbruik te voorkomen.

De balkonhekken aan de achterzijde en de betonnen delen aan de voorkant van de balkons en galerijen schilderen we vanuit hangbakken.

Aan de voorkant plaatsen we een bouwlift voor het verplaatsen van mensen en materialen. Deze lift is niet voor bewoners en wordt na werktijd afgesloten.

Bouwplaatsen



Er komt straks een centrale omheinde bouwplaats. Op deze bouwplaats staan containers met daarin bouwmaterialen opgeslagen. Indien nodig plaatsen we een omheinde kleinere bouwplaats mee naar de plek waar we op dat moment aan het werk zijn. Dit noemen wij ook wel mobiele bouwplaatsen. Omdat de bouwplaatsen ruimte innemen, op een grasveld, straat, stoep of parkeerplek, kan dit overlast geven.

Blokkades op straat



U kunt overlast ervaren op straat door bijvoorbeeld het laden en lossen van werkverkeer of een hijskraan die materialen verplaatst. We verwachten dat de doorgang van het verkeer zo min mogelijk wordt beperkt. Toch kan het voorkomen dat u een keer moet wachten of omrijden. Wij proberen dit tot een minimum te beperken. Voor hulpdiensten blijft het woongebouw altijd toegankelijk.



Parkeren

Tijdens de werkzaamheden kan de beschikbaarheid van parkeerplaatsen rondom het gebouw tijdelijk veranderen. Dit komt door het plaatsen van de bouwplaats en bouwcontainers.



Geluid

Sommige werkzaamheden maken veel geluid. Denk aan het boren van spouwankers, sloopwerk en het afvoeren van dakgrind. U kunt hier ook overlast van hebben als het werk een paar woningen verderop is.



Stof

Na afloop van de werkzaamheden wordt uw woning zo netjes mogelijk achtergelaten. De woning wordt gestofzuigd en uw ramen worden gelapt. Wij kunnen helaas niet al het stof uit de woning krijgen. Stof daalt nog een aantal dagen naar beneden. We raden u daarom aan om spullen zo goed mogelijk af te dekken met plastic of op te bergen in dozen. Lees meer over uw voorbereiding op pagina 25.



Privacy

Tijdens de werkzaamheden lopen er werklieden door uw woning. Ook lopen er werklieden over de galerij en het balkon aan de buitenkant van uw woning, bijvoorbeeld om het glas te plaatsen of om te schilderen. Het is goed om rekening te houden met deze tijdelijke meer beperkte privacy.

5. Voorbereiding

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden in en aan uw woning hebben de werklieden ruimte nodig. Het werk kan dan gemakkelijker, sneller en beter worden uitgevoerd. Bovendien kunnen zo beschadigingen voorkomen worden. In dit hoofdstuk staat hier meer over uitgelegd.

Huisbezoeken

Eerste huisbezoek - voorbereidingsgesprek

Ongeveer 6 tot 8 weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning komen de uitvoerder en bewonersconsulent bij u thuis. Zij bereiden de werkzaamheden met u voor. De uitvoerder bekijkt de indeling van uw woning, technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Met uw toestemming maken we foto's van de ruimtes waar we gaan werken.

De bewonersconsulent bespreekt ook uw situatie met u. Bijvoorbeeld of u huisdieren heeft, hulp nodig heeft, medische omstandigheden heeft of een vakantie heeft gepland.

U krijgt ook uitleg over de planning, de start van de werkzaamheden en de werkruimte die nodig is. We bespreken hoe het met uw voorbereiding gaat, beantwoorden uw vragen en kijken of u nog hulp nodig heeft.

Tweede huisbezoek – bouwgesprek

Eén tot 3 dagen voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt de bewonersconsulent nog een keer bij u thuis. Tijdens dit bezoek loopt de bewonersconsulent samen met u nog kort alle afspraken en werkzaamheden door om te controleren of alles duidelijk is. Daarnaast is er ruimte voor u om eventuele laatste vragen te stellen, zodat u goed voorbereid bent op de start van de werkzaamheden.

Werkruimte rondom uw woning

Vrijmaken balkon

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren hebben we werkruimte nodig op de galerijen en balkons. We vragen u om alle planten, meubels of andere spullen hier tijdelijk te verwijderen. Zowel alles wat op de grond staat, als wat er aan de gevel vastzit, zoals een lamp of een zonnescherm. U leest meer over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) op de volgende pagina.

Werkruimte in uw woning

Vrijmaken werkruimte en looproutes

Voor veel werkzaamheden komen de werklieden in uw woning. Zij werken op verschillende plekken in huis. Daarom vragen wij u om genoeg werkruimte en vrije looproutes te maken. Verplaats of berg meubels en spullen daarom op tijd op. Het toilet en het balkon moeten helemaal leeg zijn. Pas als de werkruimtes en looproutes vrij zijn, kunnen de werklieden starten. Op pagina 24 en 25 ziet u op de plattegronden om welke plekken het gaat. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we dit samen met u door.

Opbergen waardevolle eigendommen

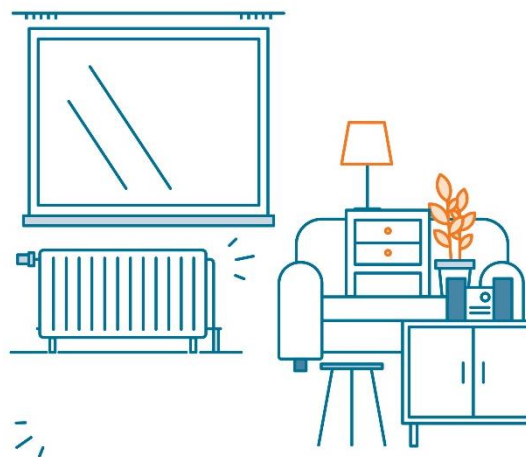
Ondanks dat de werklieden voorzichtig met uw woning en bezittingen omgaan, zit een ongeluk in een klein hoekje. Om te voorkomen dat er per ongeluk iets gebeurt met waardevolle of breekbare spullen, vragen wij u om deze zoveel mogelijk op te bergen. Wij adviseren om bijvoorbeeld met een doos door uw woning te lopen en spullen die belangrijk voor u zijn weg te halen en ergens veilig op te bergen.

Afdekken van meubels en spullen

Tijdens de werkzaamheden ontstaat er stof, door bijvoorbeeld boren. Wij adviseren daarom om meubels en spullen die in de woning blijven staan, zoveel mogelijk af te dekken met afdekplastic. Dit krijgt u tijdens het startbouwgesprek van de uitvoerder of bewonersconsulent. Op de plekken waar gewerkt wordt, plakt de aannemer uw vloer af. Dit gebeurt op de eerste werkdag.

Werkruimte in uw berging

Bij de berging die een woning boven zich hebben isoleren we het plafond. Hiervoor moeten deze bergingen vrij worden gemaakt van spullen. We zorgen voor een tijdelijke opslagplek zodat uw spullen uit uw berging hier tijdens de werkzaamheden kunnen worden opgeslagen. De planning wanneer uw berging aan de beurt is hoort u tijdig van ons.



Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Heeft u Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) in, aan of om uw huis? Dan kunnen wij u vragen deze zelf tijdelijk weg te halen om onze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen met u door en rond de woning en vertellen wij u om welke aanpassingen het gaat. Ook denken wij met u mee hoe u hier het beste mee om kunt gaan.

Heeft u de aanpassing van tevoren bij Vidomes aangevraagd en heeft u toestemming gekregen? Dan kijkt Vidomes samen met u of u deze kunt terugplaatsen na de werkzaamheden.

Heeft u een zonnescerm aan de gevel? Renovatiekracht bekijkt tijdens het voorbereidingsgesprek of deze kan blijven hangen tijdens de werkzaamheden. Moet deze toch weg voor de werkzaamheden en lukt het u niet zelf om het zonnescerm te verwijderen? De aannemer kan deze op uw verzoek verwijderen en indien mogelijk na de werkzaamheden terugplaatsen. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Ondanks dat de aannemer het zonnescerm met zorg verwijdert, is eventuele schade niet aan hem te verwijten.

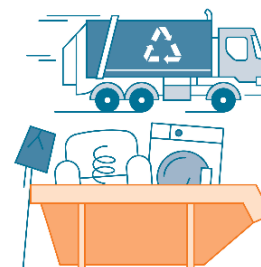
Uw voorbereiding

De verantwoordelijkheid voor de voorbereiding van uw woning op de werkzaamheden ligt in de eerste plaats bij uzelf. Bent u zelf niet in staat om de ruimtes vrij te maken? Kijk dan of u in uw omgeving mensen heeft die u hierbij kunnen helpen. Is dit niet het geval, laat ons dit dan weten tijdens het voorbereidingsgesprek of neem contact met ons op. Dan bespreken we samen hoe wij u hierin kunnen ondersteunen.

Opruimdag

Voordat de werkzaamheden starten, vragen we u om ruimte te maken op de plekken waar we gaan werken. Om u daarbij te helpen, organiseren we een opruimdag. U kunt dan spullen weggooien die u niet meer nodig heeft, uit uw woning of berging. Wij plaatsen hiervoor

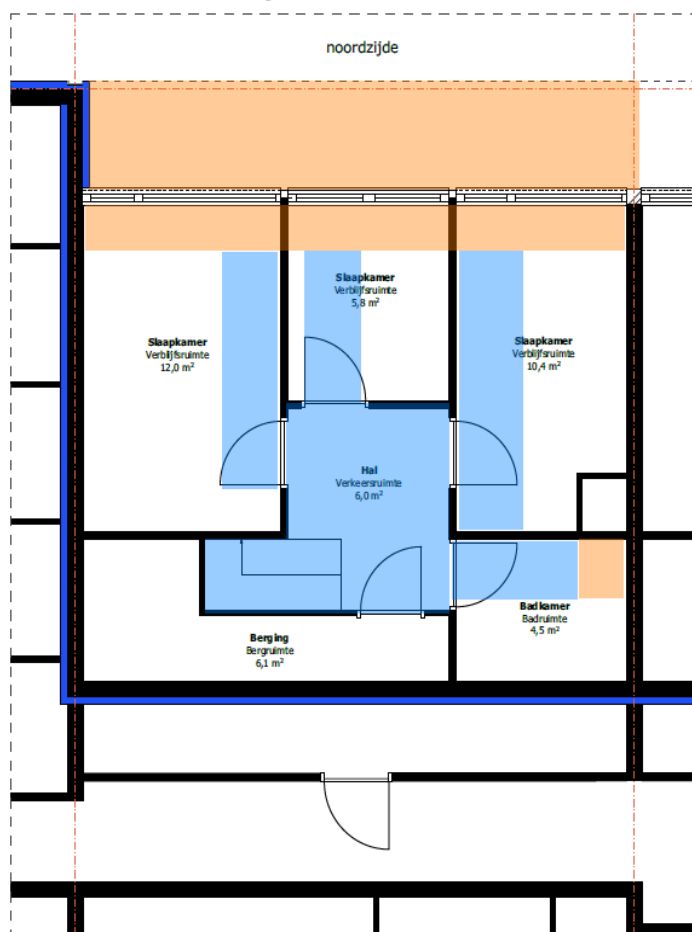
containers en voeren deze gratis af. U krijgt op tijd bericht wanneer de opruimdag bij uw woongebouw is.



Plattegrond

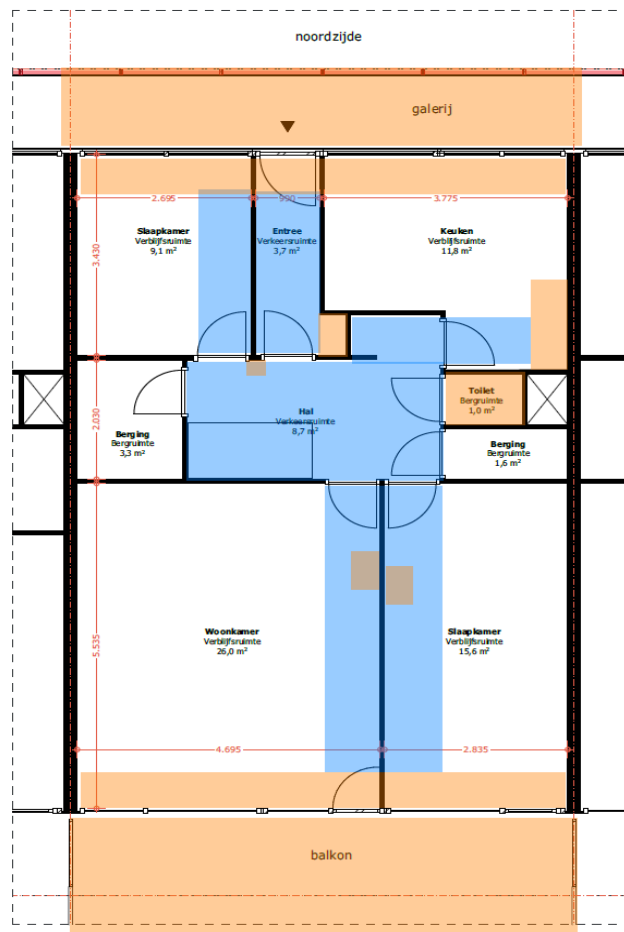
Op de plattegronden zien u waar de looproutes en werkzones zijn in de woningen. Soms zijn er uitzonderingen, bijvoorbeeld als er iets is aangepast in uw woning. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen door uw woning en leggen we uit wat er nodig is.

Maisonnette woningen



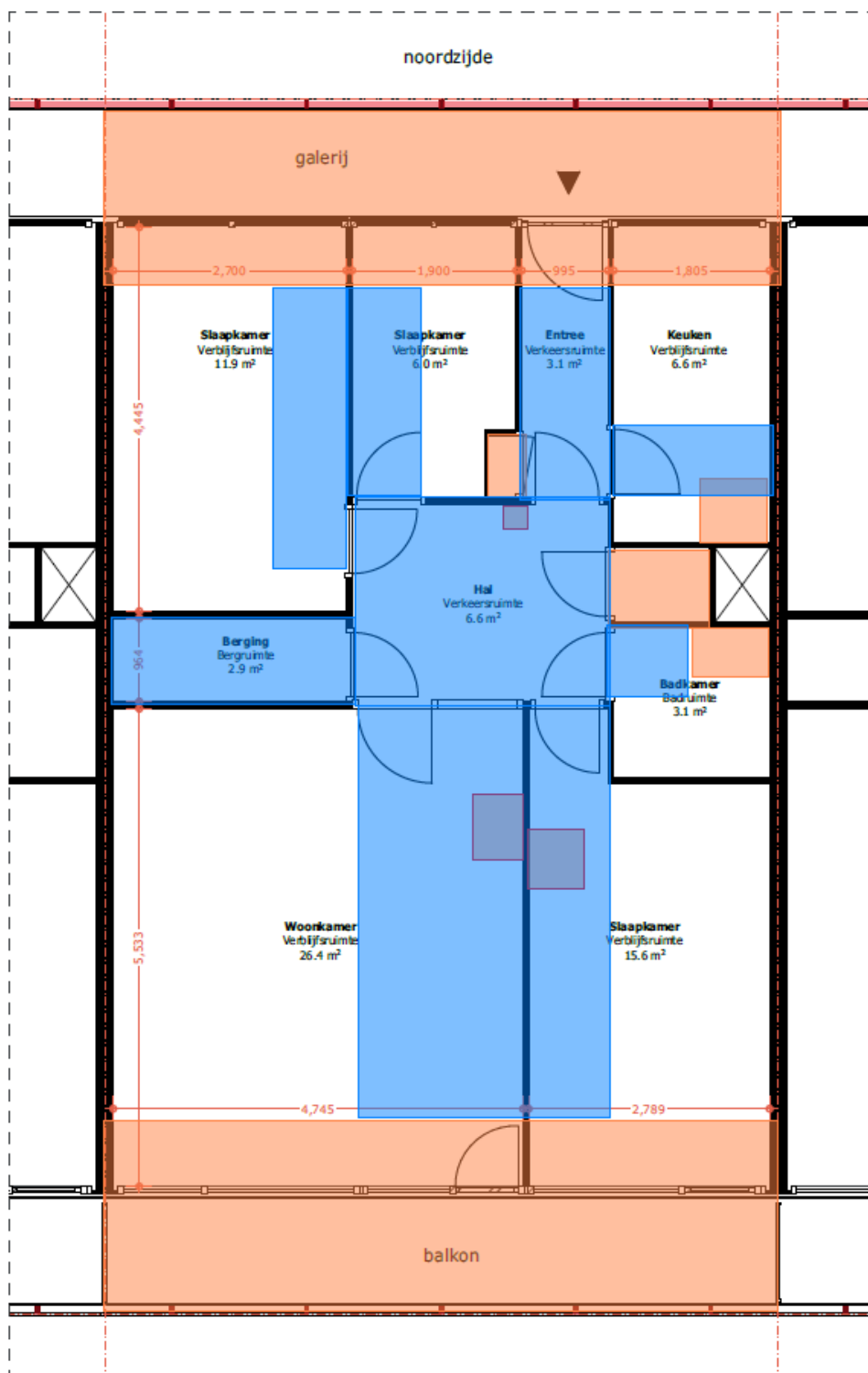
00 BEGANE GROND

- Werkzone leegmaken
- Looproute vrijmaken



01 EERSTE VERDIEPING

Vierkamerwoningen



6. Woonlasten

Wij maken uw woning energiezuiniger. Dat doen we door bijvoorbeeld beter glas, isolatie van gevels, dak of vloer of andere aanpassingen die helpen om minder warmte te verliezen. Voor deze aanpassingen vragen wij een huurverhoging van €20,-.

Waarom vragen wij een huurverhoging?

Wij vragen u een bijdrage voor deze aanpassingen. Met deze bijdrage kunnen we blijven investeren in het verduurzamen van woningen. Zo maken we woningen klaar voor de toekomst en zorgen we ervoor dat ze minder energie verbruiken.

Hoe berekenen wij de huurverhoging?

We hebben voor uw woongebouw berekend hoeveel energie de maatregelen gemiddeld kunnen besparen. Daarbij kijken we naar het gebouw en naar de maatregelen die we uitvoeren. Een deel van deze verwachte gemiddelde besparing rekenen we door in de huur. Vidomes rekent 75% van de verwachte gemiddelde besparing door als huurverhoging. **25% van het voordeel blijft dus bij u als huurder.**



Wat betekent dit voor uw woonlasten?

Door de werkzaamheden wordt uw woning energiezuiniger. Daardoor gebruikt u straks minder energie. Tegelijk gaat uw huur omhoog door de verbeteringen aan uw woning.

Voorbeeld zonder huurtoeslag

Gemiddelde besparing op energiekosten:	+€26,67 per maand
Huurverhoging:	- €20 per maand

Resultaat: u houdt gemiddeld €6,67 per maand over (€26,67 besparing min €20 huurverhoging).

Voorbeeld met huurtoeslag

Gemiddelde besparing op energiekosten:	+€26,67 per maand
Huurverhoging:	- €20 per maand
Extra huurtoeslag:	+€13 per maand

Resultaat: de huurverhoging van €20 wordt deels opgevangen door €13 extra huurtoeslag. Daardoor bent u gemiddeld €19,67 per maand voordeliger uit.

Let op: dit zijn voorbeelden voor een gemiddeld huishouden. De werkelijke besparing en hoogte van de huurtoeslag verschillen per woning en huishouden. De besparing hangt af van het huidige energielabel van uw woning, hoe u stookt en van uw huishouden. Daardoor kan de werkelijke besparing afwijken van onze berekening.



Dit betekent voor u:

- We verwachten dat uw woning na de werkzaamheden minder energie nodig heeft en u minder energie gaat betalen.
- Uw huur gaat omhoog.
- De huurverhoging is lager dan de gemiddelde besparing die we hebben berekend.
- Ontvangt u nu huurtoeslag? Geef de huurverhoging door aan de Belastingdienst, dan gaat uw huurtoeslag mee omhoog.
- Hoeveel u uiteindelijk bespaart, hangt af van uw energiegebruik en de energieprijzen. Dat is voor iedereen anders.

Ontvangt u huurtoeslag?

Dan krijgt u mogelijk meer huurtoeslag als uw huur stijgt. Hoeveel extra huurtoeslag u ontvangt, hangt af van uw inkomen, huishouden en huurprijs. U kunt een proefberekening maken op toeslagen.nl.



Geef uw nieuwe huurprijs pas door nadat u van Vidomes een brief heeft ontvangen met uw nieuwe huurbedrag. U kunt uw gegevens daarna aanpassen via Mijn Toeslagen van de Belastingdienst.

Heeft u vragen over de huurverhoging of uw persoonlijke situatie? Neem dan gerust contact met ons op. Maakt u zich zorgen of u de huur kunt blijven betalen? Kijk dan op www.vidomes.nl/problemen-met-betalen

7. Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u op verschillende manieren ongemak ervaren. Vidomes geeft daarom een aantal vergoedingen uit om u te compenseren in het ongemak.

Ongeriefsvergoeding

De ongeriefsvergoeding is ervoor bedoeld om u tegemoet te komen voor het ongemak dat u ervaart tijdens de werkzaamheden. Ook is het een vergoeding voor het extra stroomverbruik tijdens de werkzaamheden aan uw woning. Daarnaast kunt u deze vergoeding gebruiken voor kleine herstelwerkzaamheden in uw woning die niet door de aannemer worden uitgevoerd. De ongeriefsvergoeding voor deze werkzaamheden is **€147,- per woning**.



Raambekleding

Het kan zijn dat door het toevoegen van het ventilatierooster in het raam uw raambekleding in de nieuwe situatie niet meer teruggehangen kan worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden komt de uitvoerder dit beoordelen. Wanneer beoordeeld wordt dat uw raambekleding niet meer teruggehangen kan worden, dan ontvangt u een vergoeding. Deze vergoeding is als volgt:

Vervanging raambekleding die niet meer terug kan	€52,00 per strekkende meter
--	-----------------------------

Wij betalen de vergoeding aan u uit nadat de werkzaamheden in uw woning klaar zijn. Eerst wordt de woning aan u opgeleverd. Daarna maken wij de vergoeding naar u over. Heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen wij de huurachterstand met de ongeriefsvergoeding.

Onverwachte schade

Tijdens de gesprekken bij u thuis hoort u wat u kunt doen om schade aan uw spullen te voorkomen. Toch zit schade in een klein hoekje en kan het onverwacht optreden. Ontdekt u schade in uw woning door de werkzaamheden? Meld dit dan zo snel mogelijk bij de bewonersconsulent van Renovatiekracht (binnen 24 uur), zodat we samen tot een passende oplossing kunnen komen. Meld de schade ook bij uw inboedelverzekering. Heeft u nog geen inboedelverzekering, dan raden wij u aan deze alsnog aan te sluiten.

8. Planning

De werkzaamheden aan de Van Leeuwenhoeklaan starten naar verwachting eind 2026. We starten pas als minimaal 70% van de huurders akkoord is.

Binnenwerkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 15 werkdagen. Specifieke informatie wat de planning is voor uw woning volgt later en ontvangt u van aannemer Renovatiekracht.

Buitenwerkzaamheden

De werkzaamheden aan het woongebouw worden verspreid over ongeveer 15 maanden. We werken dan aan de buitenkant van het woongebouw, de indeling van de begane grond, de entree, de bergingen, het dak en we voeren schilderwerk uit.

Zo informeren wij u

Via nieuwsbrieven

Net als in de afgelopen periode, ontvangt u ook de komende periode regelmatig nieuwsbrieven van ons met het belangrijkste nieuws. U kunt deze brieven ook terugvinden op de projectenpagina vidomes.nl/projecten/vanleeuwenhoeklaan.

Vorbereidingsfase

Pas als minimaal 70% van de huurders akkoord is, start de voorbereidingsfase. In deze fase bestellen we materialen, komen we bij u thuis en maken we de planning voor uw woning.

Vorbereidingsgesprek

Ongeveer 6 tot 8 weken voor de start komen we bij u thuis. Op pagina 22 leest u meer over dit gesprek.

Definitieve planning

De aannemer laat u weten wanneer de werkzaamheden in uw woning starten.

Startbouwgesprek

Ongeveer 3 tot 1 dag voor de start komen we nog een keer bij u thuis. Op pagina 22 leest u meer over dit gesprek.

Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoeringsfase informeert de aannemer u over de voortgang van de werkzaamheden aan uw woning.

Oplevering van de woning

Wanneer uw woning klaar is, loopt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning om de werkzaamheden te controleren. Dit heet de oplevering van de woning. Zijn er toch nog enkele punten die verbeterd of afgerond moeten worden? Dan schrijft de uitvoerder deze op als opleverpunten en worden deze alsnog uitgevoerd. Ook wordt u tijdens de oplevering uitgebreid geïnformeerd over het gebruik van de nieuwe installaties. Denk aan hoe uw woning goed te ventileren, het eventueel elektrisch koken en gebruik van de videofoon.

Uw woning is klaar!

Na afloop van de werkzaamheden organiseren wij een afsluitende bijeenkomst om dit moment met elkaar te vieren. Zodra hier meer over bekend is hoort u van ons. Ook neemt de organisatie Centrum voor woononderzoek telefonisch contact met u op om uw ervaringen rond het project te bespreken. Wij horen namelijk graag hoe u de werkzaamheden en de verbeteringen van uw woning heeft ervaren. Tot slot stelt Vidomes het nieuwe energielabel vast van uw woning.

9. Gaat u akkoord?

Bij deze brochure zit een antwoordformulier. Op dit formulier geeft u aan of u wel of niet akkoord gaat met de verduurzamingsmaatregelen. Uw reactie is belangrijk. Alleen met de reacties van huurders weten wij of genoeg huurders akkoord gaan met het plan. Gaat u niet akkoord? Dan vragen wij u om op het formulier aan te geven waarom niet.

Vul het antwoordformulier daarom altijd in en lever het op tijd bij ons in. Ook als u nog twijfelt, horen wij dat graag. Dan kunnen wij contact met u opnemen om uw vragen te bespreken.

Modelwoning

We kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure, nog vragen heeft over uw eigen woning. Daarom organiseren wij inloophmomenten in de modelwoning. De modelwoning hebben wij gemaakt op de Van Leeuwenhoeklaan 170. Tijdens dit inloophmoment vertellen wij u over de werkzaamheden in en om uw woning. Ook is daar alle ruimte om uw vragen te beantwoorden.

U ontvangt een uitnodiging om de modelwoning te bezoeken. In deze uitnodiging staat hoe u zich kunt inschrijven voor een bezoekmoment. U kiest zelf een moment dat u goed uitkomt. Zo kunnen wij per bezoek genoeg tijd nemen om u rustig rond te leiden en uw vragen te beantwoorden. Lukt het niet om u in te schrijven of past geen van de momenten? Mail dan naar vanleeuwenhoeklaan@reno.duravermeer.nl.

Hoe kunt u het antwoordformulier inleveren?

- In de projectbrievenbus beneden in de hal van de Van Leeuwenhoeklaan
- In de brievenbus van de projectwoning aan de Van Leeuwenhoeklaan 170
- Tijdens uw bezoek aan de modelwoning
- Maak een foto en app deze naar het telefoonnummer van Renovatiekracht: 06 34 00 10 47 of mailt u deze naar vanleeuwenhoeklaan@reno.duravermeer.nl.



Let op: bent u de komende tijd op vakantie of niet in de buurt? Neem dan contact met ons op. We bespreken dan de mogelijkheden voor het inleveren van uw antwoordformulier.

Bericht over het akkoord

Wij vinden dat wij onze huurders in deze brochure een redelijk voorstel doen. Als minimaal 70% van de huurders akkoord is, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Dat betekent dat wij de werkzaamheden in alle woningen uitvoeren, ook in de woningen van huurders die niet hebben ingestemd. De huurders die niet akkoord gaan, krijgen van ons een brief. In die brief vragen wij hen om te bevestigen dat wij op hun medewerking kunnen rekenen. Zo weten we zeker dat we de werkzaamheden op tijd en volgens planning kunnen uitvoeren.



Lever uw stemformulier uiterlijk
16 oktober getekend bij ons in!