

Bewonersbrochure

Groot onderhoud en renovatie van de
Hovenbuurt-Dijkwoningen



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 groot onderhoud uitvoeren en uw woning energiezuiniger maken. Daarom hebben we samen met bouwbedrijf Renovatiekracht een plan gemaakt. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, de voorbereiding en wat u van ons kunt verwachten.

De aanleiding

De 104 bovenwoningen en 52 benedenwoningen aan de Anna Blamanhove, J.C. Bloemhove, Coornherthove en Louis Couperushove zijn tussen 1974 en 1977 gebouwd en toe aan onderhoud.

De afgelopen periode hebben we onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen en naar de woonbeleving van bewoners. Op basis daarvan is een plan gemaakt voor groot onderhoud en verduurzaming. Met dit plan verbeteren we onder andere de isolatie en ventilatie. Dit zorgt voor meer comfort, een prettiger binnenklimaat en een lager energieverbruik.

Het plan

In deze brochure leggen we alle werkzaamheden uit. We doen onderhoud en nemen maatregelen om uw woning energiezuiniger te maken.

Voor het onderhoud hoeven we geen instemming te vragen. Voor een deel van de verduurzamingsmaatregelen vragen we wél om uw instemming.

Om u een goed beeld te geven van de plannen, richten we een modelwoning in. Hier kunt u bekijken welke werkzaamheden wij uitvoeren en hoe het resultaat eruitziet.

Op pagina 9 leest u welke werkzaamheden onder onderhoud vallen en voor welke werkzaamheden wij uw instemming vragen.

Voordelen van de werkzaamheden

Na de werkzaamheden aan uw woning merkt u deze voordelen:

- Meer wooncomfort in uw woning.
- Een prettiger en gezonder binnenklimaat.
- Minder energieverbruik voor het verwarmen van uw woning.
- Uw woning krijgt een moderne uitstraling.
- Uw woning is beter voorbereid om in de toekomst zonder gas te kunnen verwarmen.

In hoofdstuk 3 leest u meer over de voordelen.

Klankbordgroep

Voor dit project is een klankbordgroep opgericht. Met deze groep hebben we regelmatig gesproken over de werkzaamheden, het beperken van overlast en de voorbereiding van het project. Ook hebben de leden van de klankbordgroep deze brochure vooraf gelezen en hun opmerkingen met ons gedeeld. Waar mogelijk hebben wij deze verwerkt.

Stemformulier

Bij deze brochure ontvangt u een stemformulier. Hierop kunt u aangeven of u akkoord gaat met het plan. Bent u niet akkoord? Dan vragen wij u aan te geven waarom.

Om de verbeterwerkzaamheden uit te voeren, moet minimaal 70% van de huurders akkoord gaan met het plan. Is 70% of meer van de huurders akkoord? Dan gaat de wet ervan uit dat dit een redelijk voorstel is. Wij mogen de werkzaamheden dan bij alle woningen uitvoeren, ook als u zelf niet heeft ingestemd.

Gaat u niet akkoord? Dan nemen wij contact met u op. We bespreken uw bezwaren en kijken samen naar een oplossing. Zo zorgen we dat we de werkzaamheden op tijd en volgens planning kunnen uitvoeren.

Wij vragen u om uw stemformulier uiterlijk **zondag 4 oktober 2026** getekend bij ons in te leveren. U leest hier meer over op de laatste pagina.



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inhoudsopgave	5
1. Contact.....	6
2. De werkzaamheden	8
2.1 Onderhoudswerkzaamheden	9
2.2 Verduurzaming: isoleren van gevels en daken	11
2.3 Verduurzaming: HR++ glas en isolatie achter panelen.....	12
2.4 Verduurzaming: ventilatie en rookgasafvoer	13
2.5 Aanvullende verbeteringen	14
2.6 Kleuren en uitstraling	15
3. Voordelen van de werkzaamheden	17
4. Mogelijke overlast of ongemak	18
5. Voorbereiding	20
6. Woonlasten	23
7. Voorzieningen en vergoeding	26
8. Planning.....	28
9. Gaat u akkoord?.....	30

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.



Melanie Rubingh

Wooncoach (Renovatiekracht)

Melanie is uw aanspreekpunt namens de aannemer tijdens de bouw. U kunt bij haar terecht met vragen over de werkzaamheden.



Barend Westerveld

Uitvoerder (Renovatiekracht)

Barend zorgt voor de dagelijkse leiding op de bouwplaats. Hij stuurt de onderaannemers aan en controleert de kwaliteit van de werkzaamheden.



Sharon Tenda

Sociaal projectleider (Vidomes)

Sharon is namens Vidomes uw aanspreekpunt voor vragen over het project die niet over de uitvoering van de werkzaamheden gaan, zoals vragen over vergoedingen of persoonlijke situaties.



Rik Boskamp

Opzichter (Vidomes)

Rik houdt toezicht op de werkzaamheden tijdens de bouw. Hij controleert of alles volgens plan verloopt en of de kwaliteit voldoet aan de eisen van Vidomes.

Hoe kunt u ons bereiken?

Heeft u vragen over het project of de werkzaamheden? Neem dan contact op met de wooncoach van Renovatiekracht. De wooncoach is tijdens de uitvoering uw vaste aanspreekpunt.

Wooncoach Renovatiekracht

Locatie: bouwkeet in de buurt van de woningen waar gewerkt wordt

Telefoon: 06-53794546

E-mail: hovenbuurt@eracontour.nl

Bereikbaar: maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 16:00 uur

U kunt de wooncoach bellen, mailen of een bericht sturen via WhatsApp. Ook bent u welkom om binnen te lopen in de bouwkeet. Heeft de wooncoach het antwoord niet direct? Dan zorgt zij ervoor dat uw vraag bij de juiste persoon terechtkomt.

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.

U ontvangt van de aannemer een persoonlijke planning. Daarop staat welke werkzaamheden er op welke dag bij u plaatsvinden. Zo weet u welke partijen u kunt verwachten.

Heeft u vragen of twijfelt u of iemand bij het project hoort? Neem dan contact op met Melanie, de wooncoach van Renovatiekracht. U kunt het ook navragen bij de uitvoerder.



2. De werkzaamheden

In de Hovenbuurt voeren wij onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uit. Deze werkzaamheden zijn bedoeld om de woningen in goede staat te houden en het wooncomfort en binnenklimaat te verbeteren.

Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud is nodig om uw woning veilig en in goede staat te houden. Dit betekent dat we onderdelen repareren, vervangen of opknappen door slijtage of ouderdom. Hiervoor vragen wij géén toestemming. Een woningcorporatie mag dit onderhoud altijd uitvoeren.

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

1. Versterken, herstellen en reinigen van gevels en metselwerk.
2. Vervangen van woningtoegangstrappen van de bovenwoningen.
3. Vervangen van hekwerken en balustrades van de bovenwoningen.
4. Vervangen van de hemelwaterafvoeren.
5. Schilderwerk aan kozijnen, deuren en andere houten onderdelen aan de buitenzijde.
6. Vervangen van voor-, tuin- en balkondeuren.
7. Vervangen van dakbedekking, dakpannen en dakgoten.
8. Aanbrengen van nieuwe dakramen.
9. Herstellen van betonbeschadigingen bij de balkons en bordessen van de bovenwoningen.
10. Verbeteren van de brandveiligheid (onder andere bij meterkasten en doorvoeren)
11. Onderhoud aan bergingen, zoals het vervangen van de dakbedekking en de boeiboorden.
12. Controleren van de elektrische installatie en klein herstel waar nodig.

Verduurzamingsmaatregelen

De maatregelen zijn bedoeld om uw woning energiezuiniger, comfortabeler en veiliger te maken.

U merkt dit aan meer comfort, een prettiger binnenklimaat en een lager energieverbruik. De woningen hebben nu een energielabel tussen B en C. Na de werkzaamheden krijgen de woningen een beter label.

Voor deze maatregelen vragen wij uw akkoord.

Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Verbeteren van de isolatie van het dak, de kopgevels en de lange gevels.
2. Vervangen van het vaste glas door HR++ beglazing (dus niet het glas van de te openen ramen).
3. Het verbeteren van de afsluiting van kieren bij buitendeuren, waar dat nodig is.
4. Vervangen van de buitendeuren (voordeuren, tuindeuren en balkondeuren).
5. Verbeteren van de mechanische ventilatie met CO₂-sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer, voor een gezonder binnenklimaat.
6. Aanbrengen van loze leidingen, zodat in de toekomst zonnepanelen kunnen worden aangesloten op de meterkast.
7. We vervangen de rookgasafvoer van de cv-ketel.

Op de volgende pagina's leest u meer over deze maatregelen.

2.1 Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud is nodig om uw woning veilig en in goede staat te houden. Dit betekent dat we onderdelen repareren, vervangen of opknappen door ouderdom of slijtage.

Wat gaan we doen?

Schilderwerkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden schilderen we de kozijnen, deuren en andere houten onderdelen aan de buitenzijde van de woning.

Voordat we beginnen, controleren we de kozijnen op houtrot. Als dat nodig is, herstellen we dit eerst. Zo blijft alles goed beschermd en netjes afgewerkt.

Gevels versterken, herstellen en reinigen

We herstellen en versterken de gevels waar dat nodig is. Ook repareren we het voegwerk en reinigen we de gevels.

We brengen een extra bescherm laag aan op het metselwerk. Dit helpt om vochtproblemen te voorkomen.

Na de werkzaamheden ziet uw woning er weer fris uit. De gevel is daarnaast beter beschermd, steviger en veiliger.

Buitentrappen, hekwerken en privacy schermen

De bestaande buitentrappen, privacy schermen en hekwerken van balkons en bordessen worden verwijderd en vervangen. Ook herstellen we het beton waar dat nodig is. Dit verbetert de veiligheid, het gebruiksgemak en resulteert in een eigentijdse uitstraling van de woningen.

Regenpijpen vervangen

We vervangen de regenpijpen en dakgoten. Zo kan regenwater weer goed worden afgevoerd en voorkomen we lekkages.

Deuren vervangen

De voor-, tuin- en balkondeuren worden vervangen door nieuwe deuren. Deze sluiten beter en zijn veiliger en comfortabeler in gebruik.

Brievenbussen

De nieuwe voordeur krijgt geen brievenbus meer. Omdat de postbezorging niet aan huis plaatsvindt, is een brievenbus in de voordeur niet nodig. Daarnaast helpt dit om warmteverlies te beperken.

De losse brievenbus buiten wordt vervangen door een nieuwe. Deze blijft op dezelfde plek staan.

Dakwerkzaamheden

Het dak wordt vernieuwd. We verwijderen de huidige dakpannen en brengen nieuwe, goed geïsoleerde dakelementen en dakpannen aan. Ook vervangen we de dakgoten en plaatsen we nieuwe dakramen. Deze werkzaamheden zijn nodig voor het onderhoud van de woningen en zorgen er daarnaast voor dat uw woning beter geïsoleerd is.

Brandveiligheid verbeteren

We verbeteren de brandveiligheid in en om de woning. Dat doen we door doorvoeren in onder andere meterkasten en naar schachten, ventilatiekanalen en rioolleidingen brandwerend af te werken. Zo kunnen rook en vuur zich minder snel verspreiden.

Bergingen

Aan de bergingen voeren we onderhoud uit, zoals;

- het vernieuwen van de dakbedekking;
- het vervangen van de afwerking aan de rand van het dak; het vervangen van glas in bergingsdeuren waar nodig.

Elektrische installatie

De elektrische installatie in de woning gaan we keuren. Als er kleine gebreken zijn, herstellen we deze. Bij de voordeuren plaatsen we nieuwe buitenlampen.



2.2 Verduurzaming: isoleren van gevels en daken

We verbeteren de isolatie van de woningen in de Hovenbuurt. Door de gevels beter te isoleren, heeft u minder energie nodig om uw woning te verwarmen. In de winter blijft uw woning warmer en in de zomer juist koeler. Deze maatregelen zorgen voor meer wooncomfort, een prettiger binnenklimaat en een lager energieverbruik.

Wat gaan we doen?

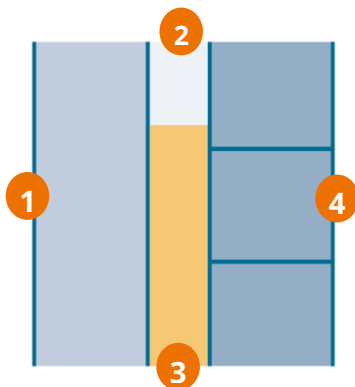
Spouwmuurisolatie

Tussen de binnen- en buitenmuur van uw woning zit een ruimte. Deze ruimte noemen we de spouw.

We controleren of de spouw al is geïsoleerd.

Waar dat nodig is, brengen we extra isolatiemateriaal aan. Zo gaat er minder warmte verloren en blijft uw woning beter op temperatuur.

1. Binnenmuur van uw woning
2. Spouw
3. Isolatiemateriaal
4. Buitenmuur (gevel)



Isolatie bij houten geveldelen

Op delen van de gevel waar houten geveldelen zijn aangebracht vervangen we de isolatie door isolatiepanelen met betere eigenschappen. De houten geveldelen worden vervangen door onderhoudsarme geveldelen met een eigentijdse uitstraling.

Dakisolatie

Bij de dakwerkzaamheden brengen we nieuwe, goed geïsoleerde dakelementen aan. Hierdoor blijft uw woning in de winter warmer en in de zomer koeler.

Rioolontluchting

We vervangen de rioolontluchting op het dak. Deze zorgt ervoor dat het riool goed blijft werken en voorkomt nare geuren in huis.

2.3 Verduurzaming: HR++ glas en isolatie achter panelen

We verbeteren de isolatie van uw woning. We vervangen het glas en de isolatie achter de panelen onder de ramen. De panelen aan de buitenzijde worden ook vervangen. Hierdoor blijft de warmte beter binnen in de winter en blijft de woning koeler in de zomer. Dit zorgt voor meer comfort en een lager energieverbruik.

Wat gaan we doen?

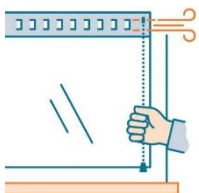
HR++ glas

Het bestaande vaste glas in de woningen wordt vervangen door HR++ isolatieglas. Dit glas isoleert beter en helpt om warmteverlies te verminderen.

Het oude glas wordt zorgvuldig uit de kozijnen verwijderd en op dezelfde dag vervangen. De randen werken we netjes af.

Het bijwerken van de binnenzijde van het kozijn (bijvoorbeeld schilderwerk) is, als dat nodig is, voor de bewoner zelf.

Heeft u al HR++ glas? Dan vervangen we het alleen als dat nodig is.



De bestaande ventilatieroosters in de ramen blijven behouden.

Isolatie achter panelen onder ramen

De panelen onder de ramen aan de buitenzijde vervangen we. Achter deze panelen brengen we nieuwe en betere isolatie aan. Dit zorgt voor een comfortabeler binnenklimaat en minder warmteverlies.

Kieren dichten

We vervangen de voor-, tuin- en balkondeuren. De nieuwe deuren krijgen nieuwe tochtstrips. Zo verminderen we tocht en gaat er minder warmte verloren.

Loze leiding

In dit project plaatsen we geen zonnepanelen. Wel brengen we een loze leiding aan van de meterkast naar het dak. Zo kunnen we in de toekomst eenvoudig zonnepanelen aansluiten.

2.4 Verduurzaming: ventilatie en rookgasafvoer

Goede ventilatie is belangrijk voor een gezond binnenklimaat. De lucht in huis wordt zo minder vochtig en uw woning is met minder energie te verwarmen.

Wat gaan we doen?

We vervangen het huidige mechanische ventilatiesysteem in uw woning. De MV-box wordt vervangen en de ventilatiekanalen worden gereinigd.

Het nieuwe systeem werkt CO₂-gestuurd. Dat betekent dat het systeem meet hoe schoon de lucht is en hoeveel vocht er in de lucht zit. Op basis daarvan gaat het automatisch harder of zachter werken als dat nodig is. Zo blijft de luchtkwaliteit goed zonder dat u daar iets voor hoeft te doen. Daarom krijgt u geen aparte schakelaar in de badkamer.

CO₂-sensoren

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer plaatsen we CO₂-sensoren. Deze meten de hoeveelheid vervuilde lucht (uitgeademde lucht) in huis.

Is deze hoeveelheid te hoog, bijvoorbeeld als er veel mensen in huis zijn? Dan zorgt het systeem automatisch voor extra ventilatie. Zo blijft de lucht in uw woning fris en gezond.

Afzuigpunten

We plaatsen in de hele woning nieuwe afzuigventielen. Via deze ventielen wordt vervuilde en vochtige lucht afgevoerd.

Ventilatioeroosters

De bestaande ventilatioeroosters in de ramen blijven behouden. Via deze roosters komt frisse lucht van buiten de woning binnen.

Bedieningspaneel

In de keuken komt een schakelaar met drie standen. Hiermee kunt u de ventilatie tijdelijk hoger zetten als u dat prettig vindt, bijvoorbeeld tijdens het koken of als er veel mensen in huis zijn.

Het systeem regelt de ventilatie ook automatisch. U hoeft hier dus zelf niet steeds aan te denken.



Rookgasafvoer cv-ketel

We vervangen de rookgasafvoer van de cv-ketel. Deze buis voert rookgassen veilig naar buiten af. Zo voldoet de installatie weer aan de huidige veiligheidseisen.

Wat kunt u verwachten?

Voor het vervangen van de mechanische ventilatie en waar nodig de rookgasafvoer werken we in verschillende ruimtes in uw woning. We proberen de overlast hierbij zoveel mogelijk te beperken.

2.5 Aanvullende verbeteringen

Naast de werkzaamheden die we eerder hebben genoemd, voeren we ook een aantal extra verbeteringen door.

Deze zorgen voor meer comfort in uw woning, zoals meer veiligheid, minder overlast en een koelere woning bij warm weer.

Wat gaan we doen?

Lamp voor de berging

U ontvangt van ons een oplaadbare lamp voor uw berging. We plaatsen hiervoor een extra stopcontact in de meterkast, waar u de lamp kunt opladen.

U kunt de lamp meenemen naar uw berging wanneer u daar licht nodig heeft. Een vaste stroomaansluiting in de berging is daarom niet nodig.

Gehorigheid

Heeft u last van geluid in uw woning? Neem dan contact met ons op.

We kijken samen naar uw situatie en geven advies om de overlast te beperken. Als dat nodig is, kunnen we een specialist inschakelen.

Screens (zonwering)

U kunt ervoor kiezen om screens te laten plaatsen. Dit zijn zonwerende doeken aan de buitenkant van het raam.

De screens helpen om warmte buiten te houden. Zo blijft uw woning koeler op warme dagen. Ze werken op zonne-energie en gebruiken geen elektriciteit.

We bieden screens niet bij alle ramen aan. We bieden screens alleen aan bij ramen die veel zon krijgen én die u zelf niet goed kunt bereiken. Dit kan per woning verschillen.



Kiest u voor screens? Dan betaalt u hiervoor een vergoeding via de servicekosten. De kosten en mogelijkheden verschillen per woning. Hierover informeren wij u later.

2.6 Kleuren en uitstraling

Tijdens de werkzaamheden geven we de buitenzijde van de woningen een nieuwe uitstraling. We gebruiken daarbij de oorspronkelijke kleuren die de architect bij het ontwerp van de woningen heeft gekozen. Deze passen bij het karakter van de buurt en zorgen voor rust en eenheid.

Wat gaan we doen?

Terug naar het oorspronkelijk ontwerp

In de loop der jaren zijn de kleuren van de woningen veranderd. Met dit project brengen we de woningen weer terug naar één uitstraling, zoals die oorspronkelijk bedoeld was.

Dit valt onder onderhoud. Daarom vragen we geen toestemming. Deze werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit.

Dit betekent dat:

- de kleuren per type woning weer op elkaar worden afgestemd;
- bovenwoningen en benedenwoningen elk hun eigen kleur krijgen;
- het geheel beter past bij de architectuur van de woningen.

Kleuren

We schilderen de kozijnen en andere houten onderdelen aan de buitenzijde opnieuw. De gekozen kleuren zorgen voor een rustige uitstraling en maken het verschil tussen de woningtypen duidelijk.

Materialen

Bij de werkzaamheden gebruiken we duurzame materialen die passen bij het oorspronkelijke ontwerp en voldoen aan de eisen van deze tijd. We gebruiken bijvoorbeeld bamboe voor gevelonderdelen en afwerkingen. Bamboe heeft een natuurlijke uitstraling, is sterk en gaat lang mee. Het vraagt weinig onderhoud en is goed bestand tegen weer en wind.

Zo ziet dat eruit

Op de volgende pagina ziet u impressies van de vernieuwde woningen. Hierop zijn de gekozen kleuren en materialen weergegeven.

Wilt u de nieuwe buitenkant alvast in het echt bekijken? Dat kan bij J.C. Bloemhove 29. Daar hebben we een proefblok gemaakt. Let op: u kunt daar alleen de buitenkant bekijken.

In de modelwoning kunt u de nieuwe kleuren en materialen ook in het echt bekijken. Zo krijgt u een goed beeld van hoe de woningen eruitzien na de werkzaamheden.

Let op: kleuren kunnen in werkelijkheid iets afwijken door lichtinval, materiaalgebruik of het drukwerk van deze brochure.



Impressie voorkant nieuwe uitstraling



Impressie achterkant nieuwe uitstraling

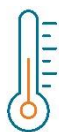
3. Voordelen van de werkzaamheden

De werkzaamheden zorgen voor meer comfort in de woning en een prettiger binnenklimaat. Door verbeteringen aan onder andere isolatie, ventilatie en onderhoud blijven de woningen comfortabel en in goede staat voor de toekomst.



Comfort

Door de verbeterde isolatie blijft uw woning straks langer koel in de zomer en langer warm in de winter. U merkt minder tocht bij ramen en deuren en minder kou vanuit de gevels en het dak. De isolatie kan er ook voor zorgen dat u minder geluid van buiten ervaart, zoals verkeer.



Binnenklimaat

Een goed binnenklimaat is belangrijk voor uw gezondheid en wooncomfort. Dit hangt onder andere af van de temperatuur, luchtkwaliteit en luchtvochtigheid in huis. Met het nieuwe mechanische ventilatiesysteem wordt uw woning automatisch geventileerd. Het systeem past zich aan, aan het gebruik van de woning. Zo blijft de lucht fris en is er minder kans op vocht en schimmel. Wij adviseren om daarnaast ook dagelijks kort te luchten.

Door goed te ventileren blijft de luchtvochtigheid in huis lager. Hierdoor is er minder kans op schimmel en kan de lucht sneller worden opgewarmd. De verbeterde isolatie zorgt daarnaast voor een meer gelijkmatige temperatuur in uw woning.



Energiebesparing

Door betere isolatie van de gevels en het dak en door het nieuwe HR++-glas blijft de warmte beter in uw woning. Ook de verbeterde kierdichting helpt daarbij. Hierdoor is er minder energie nodig om uw woning te verwarmen. Hoeveel u precies bespaart, verschilt per huishouden en hangt af van uw energiegebruik.



Nieuwe uitstraling

Door de werkzaamheden aan de gevels, het gebruik van nieuwe materialen en het terugbrengen van de oorspronkelijke kleuren krijgen de woningen een nieuwe uitstraling. Dit sluit aan bij het karakter van de buurt en zorgt voor meer samenhang tussen de woningen.

4. Mogelijke overlast of ongemak

Verschillende werklieden werken straks in uw woning of buiten op de steiger. We voeren het werk uit terwijl u in uw woning blijft wonen. We doen ons best om de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar we kunnen dit niet helemaal voorkomen. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten.



We voeren de werkzaamheden uit per blok

We voeren de werkzaamheden uit per blok woningen die boven en onder elkaar liggen. Dat betekent dat we steeds meerdere woningen tegelijk aanpakken. Hierdoor kan de overlast in sommige periodes groter zijn dan in andere.



Steigers en hoogwerkers

Voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden plaatsen we steigers bij de woningen en kopgevels. We zorgen er altijd voor dat de toegang tot uw woning en berging veilig blijft. De steigers zijn alleen bedoeld voor de werklieden. U mag deze niet betreden. Dit is om gevaarlijke situaties te voorkomen.



Bouwplaatsen

Op verschillende plekken in de wijk richten we bouwplaatsen in. Hier staan containers met bouwmaterialen. Sommige bouwplaatsen blijven tijdelijk op één plek, andere verplaatsen mee met het werk. Dit kan zorgen voor overlast, bijvoorbeeld doordat een grasveld, stoep of parkeerplek tijdelijk niet beschikbaar is. 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. Voor hulpdiensten blijft het woongebouw altijd toegankelijk.



Parkeren

Tijdens de werkzaamheden kan het zijn dat er minder parkeerplekken beschikbaar zijn. Bijvoorbeeld doordat werklieden in de buurt parkeren en door bouwplaatsen en bouwcontainers.

We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. Werklieden zijn vaak overdag aanwezig, waardoor de parkeerdruk kan wisselen.



Geluid

Sommige werkzaamheden kunnen geluid veroorzaken. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan de gevels en het dak. Ook het uithakken van voegwerk, het plaatsen van spouwankers en het boren van gaten voor installaties kan geluid geven.

U kunt deze overlast ook merken als het werk een paar woningen verderop plaatsvindt.



Stof

Wij proberen de overlast van stof zoveel mogelijk te beperken. Na afloop van de werkzaamheden ruimen wij de werkplek op. Bij de glasvervanging maken wij ook het glas schoon.

Ondanks deze maatregelen kan er stof achterblijven. Daarom raden wij u aan om uw spullen vooraf af te dekken met plastic of op te bergen in dozen.

Lees meer over uw voorbereiding op pagina 20.



Privacy

Tijdens de werkzaamheden lopen er tijdelijk werklieden in uw woning en op balkons en trappen aan de buitenzijde. 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

Voordat gestart wordt met de werkzaamheden in uw woning komt de uitvoerder samen met de wooncoach bij u thuis voor een voorbereidingsgesprek. Tijdens dit gesprek:

- Bekijken we de indeling van uw woning;
- Bespreken we technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV);
- Maken we, waar nodig, foto's van de ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd.

De wooncoach bespreekt ook uw persoonlijke situatie. Denk aan huisdieren, eventuele hulp die u nodig heeft, medische aandachtspunten of een geplande vakantie tijdens de werkzaamheden.

Tweede huisbezoek – Uitleg van de planning

Ongeveer twee weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt de wooncoach nog een keer bij u thuis. De wooncoach wil dan graag weten hoe het met de voorbereidingen gaat en of alles duidelijk is. Ook neemt de wooncoach de planning met u door en wordt uitgelegd waar en hoeveel werkruimte er straks nodig is. Tijdens dit bezoek kunt u nogmaals al uw vragen stellen over de werkzaamheden. Heeft u toch wat hulp nodig? Ook dit kunt u dan met diegene bespreken.



Werkruimte rondom uw woning

Steigers

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te voeren, hebben we werkruimte nodig op de balkons. Daarom moet uw balkon volledig leeg zijn voordat de werkzaamheden starten.

Haal alle planten, meubels en andere spullen tijdelijk weg. Dit geldt voor alles wat op de grond staat én voor alles wat aan de gevel vastzit, zoals een lamp of zonnescherm.

U leest meer over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) op de volgende pagina.

Werkruimte in uw woning

Vrijmaken werkruimte en looproutes

Voor een deel van de werkzaamheden komen de werklieden ook in uw woning. We werken niet altijd in alle ruimtes, maar op verschillende plekken in huis. We vragen u daarom om voldoende werkruimte en vrije looproutes te maken door meubels en spullen te verplaatsen of tijdelijk op te bergen.

Pas als de werkruimtes en looproutes vrij zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen met u door de woning en leggen we uit wat dit voor uw woning betekent.



Opbergen waardevolle eigendommen

We gaan zorgvuldig om met uw woning en spullen. Toch kan er altijd iets gebeuren. Om schade te voorkomen, vragen we u om waardevolle of breekbare spullen 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 materiaal krijgt u tijdens het startbouwgesprek van de uitvoerder of wooncoach. Daar waar wordt gewerkt wordt uw vloer afgedekt. Dit gebeurt op de eerste werkdag.

Werkruimte in uw berging

Aan de bergingen voeren we onderhoudswerkzaamheden uit, zoals werkzaamheden aan het dak, de boeiboorden, het glas en de verlichting. Als u hiervoor spullen uit uw berging moet verplaatsen, bespreken we dit tijdig met u tijdens het huisbezoek.

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.

Voor het aanbrengen van veranderingen aan uw woning gelden regels. Meer informatie hierover vindt u op Mijn Vidomes of via vidomes.nl/zav.

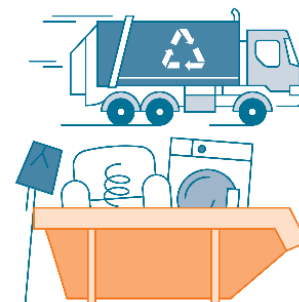
Heeft u een zonnesherm aan de gevel? Dan moet u dit vóór de werkzaamheden verwijderen. Kunt u dit niet zelf? Bespreek dit dan tijdens het voorbereidingsgesprek.

Uw voorbereiding

De verantwoordelijkheid voor de voorbereiding op de werkzaamheden in uw woning 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 we starten met de werkzaamheden, vragen wij u om ruimte te maken op de plekken waar wij werkzaamheden uitvoeren. Door een opruimdag te organiseren willen wij graag ons steentje hieraan bijdragen. Denk bijvoorbeeld eens aan overbodige spullen in de woning en in uw berging. Op de opruimdag voeren wij gratis uw spullen voor u af. U krijgt bericht wanneer de opruimdag voor uw straat is.



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.

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.

De bedragen hieronder zijn voorbeelden. We rekenen met gemiddelde bedragen voor energiebesparing, huurverhoging en huurtoeslag. Uw persoonlijke situatie kan anders zijn.

Voorbeelden zonder huurtoeslag

Voorbeeld zonder huurtoeslag voor een bovenwoning

Gemiddelde besparing op energiekosten: €38 per maand
Huurverhoging: €28 per maand

Resultaat: u houdt gemiddeld €10 per maand over (€38 besparing min €28 huurverhoging).

Voorbeeld zonder huurtoeslag voor een benedenwoning

Gemiddelde besparing op energiekosten: €17 per maand
Huurverhoging: €13 per maand

Resultaat: u houdt gemiddeld €4 per maand over (€17 besparing min €13 huurverhoging).

Voorbeelden met huurtoeslag bij een huur tot € 764

Voorbeeld met huurtoeslag voor een bovenwoning bij een huur tot € 764

Gemiddelde besparing op energiekosten:	€38 per maand
Huurverhoging:	€28 per maand
Extra huurtoeslag:	<u>€18,20 per maand</u>

Resultaat: de huurverhoging van €28 wordt deels opgevangen door €18,20 extra huurtoeslag. Daardoor bent u gemiddeld €28,20 per maand voordeliger uit.

Voorbeeld met huurtoeslag voor een benedenwoning bij een huur tot € 764

Gemiddelde besparing op energiekosten:	€17 per maand
Huurverhoging:	€13 per maand
Extra huurtoeslag:	<u>€8,45 per maand</u>

Resultaat: de huurverhoging van €13 wordt deels opgevangen door €8,45 extra huurtoeslag. Daardoor bent u gemiddeld €12,45 per maand voordeliger uit.

Voorbeelden met huurtoeslag bij een huur van € 764 tot € 932

Voorbeeld met huurtoeslag voor een bovenwoning bij een huur van € 764 tot € 932

Gemiddelde besparing op energiekosten:	€38 per maand
Huurverhoging:	€28 per maand
Extra huurtoeslag:	<u>€11,20 per maand</u>

Resultaat: de huurverhoging van €28 wordt deels opgevangen door €11,20 extra huurtoeslag. Daardoor bent u gemiddeld €21,20 per maand voordeliger uit.

Voorbeeld met huurtoeslag voor een benedenwoning bij een huur van € 764 tot € 932

Gemiddelde besparing op energiekosten:	€17 per maand
Huurverhoging:	€13 per maand
Extra huurtoeslag:	<u>€5,20 per maand</u>

Resultaat: de huurverhoging van €13 wordt deels opgevangen door €5,20 extra huurtoeslag. Daardoor bent u gemiddeld €9,20 per maand voordeliger uit.

Let op: de bedragen zijn voorbeelden op basis van gemiddelde berekeningen. Uw werkelijke energiebesparing en huurtoeslag kunnen anders zijn. Dit hangt onder andere af van uw energiegebruik, uw huishouden, uw inkomen en uw huurprijs. Vidomes kan niet garanderen dat u meer huurtoeslag

ontvangt. De Belastingdienst bepaalt of u huurtoeslag krijgt en hoeveel dit is. U kunt aan deze voorbeelden geen rechten ontlenen.



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? Vidomes geeft uw nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U hoeft dit niet zelf te doen.
- 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.



Vidomes geeft uw nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U hoeft hiervoor zelf niets te doen.

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 vidomes.nl/problemen-met-betalen.

7. Voorzieningen en 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.

Rustwoning

Wij zorgen voor een plek waar u overdag even rustig naartoe kan als er in uw woning gewerkt wordt. Deze rustplek maken we in de modelwoning J.C. Bloemhove 29 en in Louis Couperusstraat 22. De rustwoning is van maandag t/m vrijdag tussen 8.00-16.00 uur te gebruiken en is ingericht met de basisvoorzieningen. U kunt er gebruik maken van koffie en thee. Wilt u de rustwoning gebruiken, neem dan contact op met de wooncoach van Renovatiekracht. U vindt haar contactgegevens in hoofdstuk 1.



De volgende regels gelden in de rustwoning:

1. Roken is niet toegestaan
2. Bij vertrek laat u alles weer netjes en schoon achter

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 die u zelf uitvoert, na oplevering van de woning. De ongeriefsvergoeding voor deze werkzaamheden is **€345,- per huishouden**. U ontvangt deze nadat de werkzaamheden klaar zijn.



Vloerbedekking

Verwijderen wij een deel van uw vloer? Dan krijgt u een vergoeding per vierkante meter voor het deel dat wij verwijderen. Het soort vloer maakt niet uit.

Als er asbest in of onder de vloer aanwezig is, verwijderen we dit altijd veilig en volgens de geldende regels.

Vervanging vloerbedekking*	Vanwege asbesthoudende vloerbedekking	€ 52,- per m2
----------------------------	---------------------------------------	---------------

Niet in elke woning is dit van toepassing. Als dit voor uw woning geldt, bespreken we dit vooraf persoonlijk met u tijdens het huisbezoek. We leggen dan uit wat dit voor u betekent en hoe dit wordt uitgevoerd.

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 gebeuren. Ontdekt u schade in uw woning door de werkzaamheden? Meld dit dan zo snel mogelijk bij de wooncoach 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 eerste woningen starten naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027. We starten met de werkzaamheden zodra er voldoende draagvlak is voor het plan en aan de voorwaarden is voldaan om met de uitvoering te kunnen beginnen.

Planning van de werkzaamheden

U ontvangt minimaal 8 weken voordat we in uw woning starten een brief met de planning en de voorbereidingen. Zo heeft u voldoende tijd om zich voor te bereiden.

Binnenwerkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 12 werkdagen. Tijdens deze periode kunt u gewoon in uw woning blijven wonen. U ontvangt vooraf een persoonlijke planning van aannemer Renovatiekracht.

Buitenwerkzaamheden

De werkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen, zoals gevels, daken en balkons, vinden verspreid plaats over meerdere maanden. In deze periode staan er steigers rondom de woningen.

De uitvoering van deze werkzaamheden is deels afhankelijk van het weer. Hierdoor kan de planning soms veranderen.

Zo informeren wij u

Via nieuwsbrieven en andere communicatie

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 <https://www.vidomes.nl/projecten/hovenbuurt-dijkwoningen/>.

De aannemer informeert u tijdens de werkzaamheden via brieven, WhatsApp, posters en flyers in de buurt. Ook kunt u persoonlijk contact hebben met de uitvoerder of bewonersbegeleider.

Vorbereidingsfase

Zodra we kunnen starten met de uitvoering, begint de voorbereidingsfase. Tijdens deze fase bestellen we bouwmaterialen, komen we bij u thuis op huisbezoek en maken we een definitieve planning voor uw woning.

Vorbereidingsgesprek

Tijdens het voorbereidingsgesprek komt de wooncoach bij u langs om de woning te bekijken en met u uw persoonlijke situatie en eventuele aandachtspunten door te nemen.

Definitieve planning

De aannemer informeert u over de exacte planning en laat weten wanneer de werkzaamheden aan uw woning beginnen.

Startbouwgesprek

Vlak voor de start van de werkzaamheden komen de uitvoerder en de bewonersbegeleider bij u langs om te controleren of alles klaar is en om uw vragen te beantwoorden.

Uitvoeringsfase

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

Oplevering van de woning

Wanneer de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, loopt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning. Dit noemen we de oplevering. Tijdens dit rondje controleren we of het werk goed is uitgevoerd.

Zijn er nog punten die hersteld of afgerond moeten worden? Dan noteert de uitvoerder deze als opleverpunten. We spreken met u af wanneer deze punten worden opgelost.

Tijdens de oplevering krijgt u uitleg over het gebruik van de vernieuwde onderdelen in uw woning, zoals het nieuwe ventilatiesysteem en hoe u uw woning goed kunt ventileren. Ook ontvangt u een opleverboekje met extra informatie en uitleg.

Onderzoek naar uw ervaringen

Wij vinden het belangrijk om te weten hoe u het project ervaart. Daarom neemt het Centrum voor Woononderzoek tijdens de werkzaamheden en na de oplevering van uw woning telefonisch contact met u op.

Zij vragen naar uw ervaringen met het project en de uitgevoerde werkzaamheden. Het Centrum voor Woononderzoek probeert alle huurders te bereiken. Lukt dit niet in één keer? Dan proberen zij op een ander moment opnieuw contact met u op te nemen.

Uw woning is klaar!

Na afloop van de werkzaamheden organiseren wij een feestelijke bijeenkomst om dit moment met elkaar te vieren. Zodra hier meer over bekend is, hoort u van ons.

Ook stellen wij het nieuwe energielabel van uw woning vast.

9. Gaat u akkoord?

Bij deze brochure zit een antwoordformulier waarop u kunt aangegeven of u wel of niet akkoord gaat. Als u niet akkoord gaat, wilt u dan aangeven wat de reden is?

Modelwoning

We kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft over uw eigen woning. Daarom richten wij een modelwoning in aan de J.C. Bloemhove 29. U bent welkom om de modelwoning te bekijken tijdens een inloophmoment op maandag 28, dinsdag 29 of woensdag 30 september tussen 15.00 en 19.00 uur. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken. Tijdens uw bezoek laten wij u de werkzaamheden zien en beantwoorden wij uw vragen.

Wilt u de modelwoning bekijken, maar komen deze momenten echt niet uit? Neem dan contact op met de wooncoach. Dan maken we samen een andere afspraak. Heeft u geen behoefte aan een rondleiding? Dan hoeft u niets te doen. Lever wel op tijd het ingevulde antwoordformulier in.

Hoe kunt u het antwoordformulier inleveren?

- In de brievenbus van de modelwoning aan de J.C. Bloemhove 29
- Tijdens uw bezoek aan de modelwoning op 28, 29 of 30 september tussen 15.00 – 19.00 uur
- Maak een duidelijke foto van het ingevulde formulier en mail het naar sociaalprojectleider@vidomes.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 stemformulier.

Bericht over het akkoord

Wij vinden dat wij u 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
zondag 4 oktober getekend bij
ons in!