



Nijestee doet meer met energie



Nijestee i

Inleiding

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

- Agricolastraat 66 tot en met 106
- Oostersingel 18
- Poortersplein 1 tot en met 14 en 23 t/m 37
- Tuinstraat 52 tot en met 58

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

In dit informatieboekje lees je wat het plan is.



Inhoudsopgave

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



Samenvatting

Energiezuiniger en comfortabeler

Nijestee maakt jouw woning energiezuiniger en comfortabeler. De woningen krijgen daardoor minimaal energielabel A. Daarnaast voeren we onderhoudswerkzaamheden uit.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. De gemiddelde besparing is berekend door de firma Invent. Je betaalt voor de maatregelen extra huur. De huurverhoging ziet er als volgt uit:

Type	Huurverhoging
Woning	€ 25
Woning met zonnepanelen (in huidige situatie)	€ 14,75

Wanneer?

De werkzaamheden in jouw buurt vinden plaats tussen januari tot en met juni 2023. Aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo BV voert de werkzaamheden uit. De werkzaamheden gemiddeld duren in binnen in de woning 10 werkdagen en buiten 20 werkdagen. Dit is echter afhankelijk van de werkzaamheden die we in jouw woning willen doen, kan dus langer duren. Je ontvangt later nog een dagplanning.

Vergoeding

Bij medewerking aan het project ontvang je een vergoeding € 300 voor mogelijke hinder.

Maatregelen en werkzaamheden

De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Isoleren van de gevel, het schuine dak en de kruipruimte.
- Het reinigen van de gevels.
- Het aanbrengen van isolerend glas inclusief ventilatieroosters. Indien nodig worden de draaiende ramen van de kozijnen en achterdeuren vervangen.
- Vervangen voordeur (indien van toepassing).
- Kierafdichting.
- Plaatsen van zonnepanelen en aansluiten in de meterkast (behalve bij Agricolastraat 68, 72, 74 en 76. Bij deze woningen worden de bestaande zonnepanelen tijdens de werkzaamheden tijdelijk weggehaald en teruggeplaatst).
- Vervangen van de groepenkast in de meterkast (indien nodig).
- Herstellen van metsel- en voegwerk.
- Schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde.
- Vervangen postkasten en deurbelinstallatie.
- Indien nodig verwijderen aanwezig asbest.
- Schachten en doorvoeren brandveilig afwerken.

Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee komt samen met Dura Vermeer bij je op bezoek om uitleg te geven over de plannen. Daarnaast gaat Dura Vermeer nog technische opnames uitvoeren bij de woningen in juli of augustus van dit jaar. Je kunt dan ook vragen stellen. Als je akkoord gaat met de werkzaamheden, teken je de akkoordverklaring. Als 70% van de bewoners in jouw buurt akkoord gaat met het voorstel kan het plan doorgaan.

Werkzaamheden

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

Energiebesparende maatregelen

Schuine dak isoleren

We isoleren de schuine daken door isolatiemateriaal vanaf de buitenkant aan te brengen. Hiervoor halen we dakpannen tijdelijk weg, plaatsen we het isolatiemateriaal en een waterkerende laag. Daarna leggen de dakpannen weer terug.

Plaatsen isolerend glas

We vervangen enkel glas in jouw woning door extra isolerend glas. In het nieuwe glas komen luchtroosters. We vervangen ook deels het houtwerk van de ramen.

De buitengevels na-isoleren

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

Begane grond vloer isoleren

Van de woningen op de begane grond isoleren we de kruipruimte.

Kierdichting

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

Bestaande binnendeuren inkorten

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

Installaties

Aanbrengen mechanische ventilatie met CO₂-sturing

We brengen een mechanisch ventilatiesysteem aan, met ventilatiebox. Het systeem zorgt voor gezonde lucht in huis. Een CO₂-sensor daarvan meet de luchtkwaliteit in de woning. Het ventilatiesysteem gaat aan als de luchtkwaliteit verslechterd. De ventielen van het ventilatiesysteem zitten in de badkamer, keuken en het toilet. Heb je nog een oude ventilatiebox? Dan wordt deze vervangen voor een nieuwe ventilatiebox, op dezelfde plek.

Aanbrengen zonnepanelen

Iedere woning krijgt zonnepanelen op het dak:

- 3 zonnepanelen voor de appartementen.
- 6 zonnepanelen voor de eengezinswoningen.

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

We sluiten de zonnepanelen aan op jouw elektriciteitsmeter. Doordat je gebruik maakt van de zonne-energie, bespaar je op je energierekening.

Vervangen groepenkast

We vervangen de groepenkast indien nodig.

Onderhoud

Gevels reinigen en impregneren

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

Onderhoud gevels

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

Herstel houtrot

Rotte plekken in de kozijnen worden hersteld.

Schilderwerk buitenzijde

Aan de buitenzijde van jouw woning schilderen we de kozijnen, de ramen, de voor- en achterdeuren. Daarnaast schilderen we het bestaande hekwerk van de balkons.

Vervangen voordeur

Voordeuren worden indien nodig vervangen of hersteld.



Vervangen postkasten en deurbelinstallatie

Gezamenlijke postkasten en deurbelinstallaties met intercom worden vervangen

Vervangen hemelwaterafvoer (regenpijp)

De hemelwaterafvoeren worden vervangen

Reinigen balkons

Heb jij een balkon? Dan wordt deze gereinigd.

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

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

(Brand)veiligheid

Aanbrengen diverse brandwerende doorvoeren en schachten

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

Verwijderen asbest

We controleren door middel van een asbestinventarisatie of en waar in jouw woning asbest aanwezig is. Treffen we asbest aan dat verwijderd moet worden? Dan doen we dat op een professionele manier. Asbest kan geen kwaad zolang je er niet in boort, zaagt of het op een andere manier beschadigt.

Afhankelijk waar de asbest zit, kan het zijn dat je de woning tijdelijk moet verlaten tijdens het verwijderen van de asbest. Tijdens werkzaamheden in jouw woning worden de vloeren, wanden en meubels waar nodig afgedekt.

Resultaat en kosten

Energiezuinig

Jouw woning wordt een stuk energiezuiniger en krijgt minimaal energielabel A. Het bedrijf Invent komt na de werkzaamheden bij jou langs om het uiteindelijke energielabel van jouw woning vast te stellen.

Gehorigheid

Het isoleren van jouw woning zorgt niet alleen voor een lagere energierekening. Het isoleert ook tegen het geluid van buiten het woongebouw.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door de energiebesparende maatregelen geld bespaart op de energierekening. De gemiddelde besparing is berekend door de firma Invent. Je betaalt voor de maatregelen extra huur. De huurverhoging ziet er als volgt uit:

Type	Huurverhoging
Woning	€ 25
Woning met zonnepanelen (in huidige situatie)	€ 14,75

De daadwerkelijke besparing is niet alleen afhankelijk van de energiebesparende maatregelen, maar ook van je eigen verbruiks-gedrag.

Extra besparen

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

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

Huurtoeslag

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



Planning

Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo bv komen tussen 18 juli en 20 september bij je op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. Daarnaast gaat Dura Vermeer nog technische opnames uitvoeren bij de woningen in juli, augustus en september. Ook kan het zijn dat de medewerkers in jouw woning enkele foto's maken van de technische staat van jouw woning.

We willen je zo goed mogelijk informeren over het energiezuiniger maken van jouw woning. Naast dat we informatie geven, kun je ons vragen stellen over het plan dat we hebben gemaakt. Laat je ons weten of we kunnen helpen bij de voorbereiding van de werkzaamheden?

Ga naar **www.nijestee.nl/huisbezoek** of scan de onderstaande qr-code om zelf een afspraak in te plannen. Lukt dit niet? Bel ons via **(050) 853 35 33** en maak een afspraak.



Akkoordverklaring

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

doe je door jouw handtekening te zetten onder de akkoordverklaring. Hiermee verklaar je akkoord te gaan met de werkzaamheden die beschreven staan in dit boekje. Als 70% van de bewoners uit jouw buurt akkoord gaat met dit voorstel kan het project doorgaan. We gaan ervan uit dat alle bewoners dan meedoen.

Bevestiging en bezwaar

Je krijgt schriftelijk bericht van ons waarin we aangeven of het project doorgaat. Ben je het niet eens met het voorstel? Dan kun je binnen 8 weken nadat je de brief hebt ontvangen aan de rechter vragen of het voorstel aan jou redelijk is. De rechter geeft hier vervolgens een oordeel over. Ben je akkoord met de werkzaamheden, maar niet met de daaraan verbonden hogere huurprijs? Dan kun jij je wenden tot de Huurcommissie.

Start werkzaamheden

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

Bezoek aannemer

Dura Vermeer is de aannemer die de werkzaamheden namens Nijestee uitvoert. Voor de start van de werkzaamheden komt een medewerker van aannemer Dura Vermeer bij je langs. Zij maken afspraken met jou over de momenten dat je thuis bent om de vakmensen binnen te laten. Ook hoor je wanneer welke werkzaamheden in welke ruimte van de woning worden uitgevoerd. De medewerker laat je weten wat je zelf kunt doen, zoals bijvoorbeeld het opruimen van spullen.

Overblijfwoning

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

Verwachtingen

De werkzaamheden duren gemiddeld 10 werkdagen binnen in de woning en 20 werkdagen buiten de woning. Als in jouw woning een badkamer en/of keuken wordt vervangen, duren de werkzaamheden langer. Uiteraard proberen we de werkzaamheden in de woning zoveel mogelijk te combineren. Per woning wordt een individuele planning opgesteld. Deze ontvang je ruim voor de start van de werkzaamheden. Voor werkzaamheden binnen is het nodig dat er iemand thuis is.

Wat verwachten we van jou?

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

Kan ik extra hulp of begeleiding krijgen?

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

Houd Nijestee op de hoogte

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

Afspraken vastleggen

De afspraken die Nijestee met je maakt, zetten we op papier. Duidelijk voor jou en voor ons.



Klaar

Afronden en opleveren

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

Huurverhoging

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

Na opleveren mogelijk nog hinder

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



Vragen

Je kunt telefonisch contact met ons opnemen via **(050) 853 35 33** of door een mail te sturen naar **woonzaken@nijestee.nl** (zet in het onderwerp van de mail: straat + huisnummer). Voor het begin van het project komt één van onderstaande medewerkers van Nijestee bij jou op bezoek (3 linker personen op de foto hieronder), samen met een medewerker van aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo bv. Je kunt hen vragen stellen over het project.



Contactpersoon Dura Vermeer Bouw Hengelo bv

Dura Vermeer Bouw Hengelo bv voert de werkzaamheden uit. Benny Kruger, is de uitvoerder van Dura Vermeer. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Jorien aan de Stegge is bewonersconsulent bij Dura Vermeer en is 1 dag per week aanwezig tijdens de werkzaamheden. Je kunt Jorien op werkdagen bereiken op **(074) 700 22 19**. Zodra de werkzaamheden starten, laten we je weten op welke dag ze aanwezig zijn.

Klachten?

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

Hinder

Je kunt (geluids)hinder ervaren van de werkzaamheden gedurende de hele bouwtijd. 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 zoveel mogelijk te minimaliseren.

Vergoeding bij werkzaamheden

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

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

Alles op een rij

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

Akkoordverklaring

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

Damsterplein 1 . Postbus 447 . 9700 AK Groningen
T 050 853 35 33 . **E** info@nijestee.nl . www.nijestee.nl