



Nijestee doet meer met energie

Nijestee biedt ruimte

Nijestee i

Inleiding

Tussen augustus en december 2022 willen we jouw woning verbeteren. Het gaat om de woningen:

- Tressenplaats 1 tot en met 14
- Tressenplaats 39 tot en met 67

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

In dit informatieboekje lees je wat het plan is.



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Werkzaamheden	6
Resultaat en kosten	12
Planning	14
Verwachtingen	16
Klaar	19
Vragen	20
Alles op een rij	22
Akkoordverklaring	23



Samenvatting

Energiezuiniger en comfortabeler

Nijestee maakt jouw woning energiezuiniger en comfortabeler. Naast onderhoud willen we ook iets extra's doen, zoals het isoleren van de woning. De woningen in het woongebouw zijn allemaal net iets anders. Hierdoor kunnen de werkzaamheden en veranderingen per woning van elkaar verschillen.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door energiebesparende maatregelen gemiddeld € 28 per maand bespaart. Je betaalt voor de maatregelen per maand € 14 extra huur.

Wanneer?

Van augustus tot en met december 2022. De werkzaamheden in jouw woning duren minimaal 5 werkdagen. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden die we in jouw woning willen doen. Het is dus mogelijk dat we langer in jouw woning aan het werk zijn. Je ontvangt later nog een dagplanning. Goed om te weten: we starten voor de zomer met het gereedmaken van de leegstaande woningen.

Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee komt bij je op bezoek om uitleg te geven over de plannen. Je kunt dan vragen stellen. Als je akkoord gaat met de werkzaamheden, teken je de akkoordverklaring. Als 70% van de bewoners akkoord gaat met het voorstel, gaat het plan door.

Maatregelen en werkzaamheden

De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Het isoleren van de zoldervloer en de dakkapellen.
- Plaatsen nieuwe voordeuren met deurdrangers.
- Verwijderen oude plafond en aanbrengen nieuw, brandwerend plafond in de hele woning.
- De muren in de woning die grenzen aan de buitengevels en grenzen aan de trappenhuisen voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.
- Vervangen van glas door energiezuinig glas (HR++).
- Vervangen groepenkast.
- Aanbrengen individuele mechanische toevoer met CO₂-sturing waarbij er ventilatiestenen in de gevel worden aangebracht en een collectieve mechanische afvoer.
- Aanbrengen nieuwe convectoren en leidingwerk in de woning.
- Vervangen badkamer en/of keuken (waar nodig).
- Schilderwerk buitenzijde.
- Schilderwerk algemene ruimten.
- Vloeren vervangen in deel algemene ruimten.

Vergoeding

Bij medewerking aan het project ontvang je een vergoeding voor mogelijke hinder. De vergoeding bedraagt € 300 per woning.

Werkzaamheden

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

(Brand)veiligheid

Plaatsen rookmelders in de woning en portieken

Iedere woning krijgt 1 rookmelder in de hal. De rookmelders zijn aangesloten op elektra. Valt de stroom uit? Dan schakelt deze automatisch over op de batterij.

Is de batterij leeg? Dan piept de rookmelder een keer per minuut. Je vervangt zelf de batterij. We plaatsen in de portieken volgens hetzelfde principe rookmelders als deze er nu nog niet zitten.

Nieuwe voordeuren met deurdrangers

We vervangen van iedere woning de voordeur. Je kunt tijdens het huisbezoek kiezen uit 3 kleuren. De nieuwe voordeur krijgt deze kleur aan de binnen- en buitenkant.

Vanwege nieuwe brandveiligheidseisen krijgt de voordeur een vrijloopdranger. Deze is gekoppeld aan de rookmelder in jouw woning. De deur kun je net als anders blijven gebruiken. Bij het afgaan van de rookmelder gaat de deurdranger pas in werking om er voor te zorgen dat de voordeur automatisch sluit. Je kunt hem uiteraard dan nog wel zelf open maken.

Verwijderen oude plafond en aanbrengen nieuw, brandwerend plafond in de hele woning

Uit onderzoek is gebleken dat de plafonds niet meer voldoen aan de huidige brandveiligheidsnormen. Om deze reden verwijderen we in iedere woning het hele plafond. We brengen een nieuw, brandwerend plafond aan. Deze wordt door ons wit geverfd.

Aanbrengen diverse brandwerende doorvoeren

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

Energiebesparende maatregelen

De buitengevels voorzien van geïsoleerde voorzetwanden

De Tressenplaats heeft een muur zonder spouw. Het gebouw is een beeldbepalend pand. Hierdoor mogen we niets veranderen aan de buitenzijde van het gebouw. Hierdoor kunnen we de buitenmuren en de muren die grenzen aan het trappenhuis alleen isoleren door er geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenkant voor te plaatsen. Dit houdt in dat alle wanden in jouw woning die grenzen aan de buitenmuur helemaal vrij moeten zijn van spullen. De nieuwe voorzetwanden worden opgeleverd met wit behang.

De plafonds bij de onderdoorgangen isoleren

Onder de huisnummers 10 en 41 isoleren we de plafonds van de onderdoorgangen.

Het vervangen en na-isoleren van de dakbedekking bij de platte daken

We verwijderen de oude dakbedekking en brengen nieuwe, beter geïsoleerde dakbedekking aan.

Na-isoleren dak aan de binnenzijde

De woningen op de bovenste verdieping zitten onder een zolder. Voor een betere isolatie van deze woningen isoleren we de zoldervloer. Bij woningen op de bovenste verdieping met een schuin dak isoleren we het schuine dak. Zit hier een wand voor? Dan verwijderen we deze als dat nodig is om het dak goed te kunnen isoleren. Na de werkzaamheden plaatsen we de wand terug.

Na-isoleren dakkapellen aan de binnenzijde

Heeft jouw woning een dakkapel? Dan wordt deze dakkapel van binnenuit geïsoleerd. We leveren dit netjes afgewerkt weer op.

Plaatsen extra isolerend glas

We vervangen enkel glas in jouw woning door extra isolerend glas (HR++). We vervangen hierbij ook deels het houtwerk van de ramen.

Kierdichting

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

Flora en Fauna

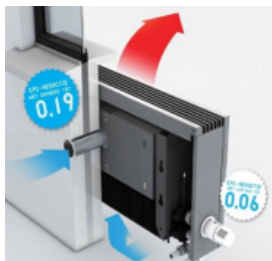
We brengen vogel- en/of vleermuizenkasten aan in of op de gevel volgens de normen die hiervoor gelden.

Installaties

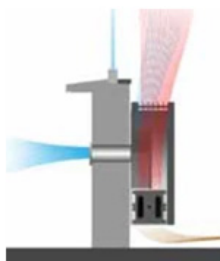
Aanbrengen individuele mechanische toevoer met CO₂-sturing waarbij er ventilatiestenen in de gevel worden aangebracht en een collectieve mechanische afvoer.

Er worden nieuwe installaties aangebracht voor de ventilatie. In de woonkamer en de slaapkamer worden speciale convectoren aangebracht die verse buitenlucht via een zogenaamde baksteenrooster naar binnen brengen. Zie de afbeeldingen hieronder.

De ventilatielucht wordt weer afgevoerd via de ventilatieventielen in de badkamer en de keuken. De huidige ventilatie kun je niet in verschillende standen zetten als je bijvoorbeeld gaat koken of douchen. In de nieuwe situatie kan dat wel met een standenschakelaar die in de keuken komt.



Afbeelding: Jaga Oxygen2



Afbeelding: baksteenrooster

Voor een goede ventilatie is het belangrijk dat lucht door de woning kan “stromen”. Om dit mogelijk te maken korten we alle deuren in de woning in.

Aanbrengen hybride warmtepomp

Deze komt in de technische ruimte en is een hybride oplossing in combinatie met de centrale cv-ketels. Hiermee bespaart iedere

bewoner op de kosten voor het gasverbruik voor het opwekken van warm water

Aanbrengen nieuwe convectoren en leidingwerk in de woning

Tijdens de voordeurgesprekken hoorden we veel klachten over de werking van de verwarming. Mede daarom vervangen we de convectoren (in de volksmond radiatoren genoemd) en het leidingwerk in de woningen.

Aanbrengen van zonnepanelen voor algemeen verbruik

Nijestee plaatst meerdere zonnepanelen op het platte dak van huisnummers 51 en 52. Het definitieve aantal wordt nog bepaald. We sluiten deze zonnepanelen aan op de nieuw te plaatsen warmtepomp. Deze zorgt voor warm water voor alle bewoners. Door de zonnepanelen hierop aan te sluiten bespaart iedere bewoner op de kosten voor het stroomverbruik voor het opwekken van warm water.



Onderhoud

Reinigen gevels

De gevels van het woongebouw worden schoongemaakt.

Herstel voegwerk (waar nodig)

Het 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.

Vervangen badkamer en/of keuken (waar nodig)

Tijdens het huisbezoek laten we je weten of jouw badkamer en/of keuken wordt vervangen. Is dit het geval? Dan kies je zelf nieuwe tegels voor in de badkamer en/of een nieuwe keuken. Dit doe je nadat je bericht hebt ontvangen dat het project doorgaat. Je maakt hiervoor een afspraak bij het kantoor van Nijestee aan het Damsterplein 1. Je ontvangt een keuzeformulier tijdens het huisbezoek.

Schilderwerk buitenzijde

We schilderen de kozijnen van het hele woongebouw aan de buitenzijde. De kleuren blijven gelijk aan de huidige kleuren.

Schilderwerk algemene ruimtes

De binnenzijde van de portieken wordt geschilderd. De kleuren blijven gelijk aan de huidige kleuren.

Vloeren vervangen in deel algemene ruimtes

In sommige portieken is de vloerbedekking aan vervanging toe. Dit nemen we mee tijdens het project.

Verwijderen asbest (waar nodig)

Bij de technische opnames is bekeken in welke woningen asbest aanwezig is. Is dit in jouw woning het geval? Dan verwijderen we dit tijdens de werkzaamheden op een professionele manier. Asbest kan geen kwaad, zolang je er niet in boort of zaagt of op een andere manier beschadigt.



Resultaat en kosten

Door een huurverhoging kunnen we het energielabel van jouw woning verbeteren.

Energiezuinig

Jouw woning wordt een stuk energiezuiniger. Van energielabel G gaat jouw woning naar het zuinige label A. Het bedrijf Invent komt voor en na de werkzaamheden bij jou langs om het energielabel van jouw woning te bepalen. Is Invent al bij jou geweest voor een opname? Dan komen ze alleen na uitvoering van de werkzaamheden nog een keer langs.

Kosten en besparing

We verwachten dat je door energiebesparende maatregelen gemiddeld € 28 per maand bespaart. Je betaalt hiervoor per maand € 14 extra huur. Jouw feitelijke besparing is niet alleen afhankelijk van de energiebesparende maatregelen, maar ook van jouw verbruik 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 op www.nijestee.nl/kou voor tips.

Huurtoeslag

Ontvang je huurtoeslag, dan betaal je voor de energiebesparende maatregelen waarschijnlijk (bijna) niets extra. De hogere huurprijs krijg je immers (voor een deel) weer terug. Je moet wel een wijziging doorgeven aan de Belastingdienst, omdat de huurprijs verandert. Dit kan via de website van de Belastingdienst, via 'mijn toeslagen'.



Planning

Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en de aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo bv komen in februari 2022 bij je op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. We willen je zo goed mogelijk informeren over het energiezuiniger maken van jouw woning. Naast dat we informatie geven, kan je ons vragen stellen over het plan dat we hebben gemaakt.

Van jou willen we graag weten of we kunnen helpen bij de voorbereiding van de werkzaamheden. Ook kan het zijn dat collega's in jouw woning enkele foto's maken van de technische staat van jouw woning.

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 dan maken we samen 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 kan maken, 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 akkoord gaat met dit voorstel, gaat het project door. 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. Als je het niet eens bent met het voorstel, dan kun je binnen 8 weken nadat je de brief hebt ontvangen aan de rechter vragen of het voorstel aan jou redelijk is. De rechter geeft hier vervolgens een oordeel over. Als je wel akkoord gaat met de werkzaamheden, maar niet met de daaraan verbonden hogere huurprijs, dan kun je naar de Huurcommissie.

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

Overblijf- en/of logeerwoning

De werkzaamheden zijn de eerste paar dagen intensief. Dan wordt het plafond in jouw woning verwijderd en worden de voorzetwanden geplaatst. Tijdens deze dagen kun je in een overblijf- of logeerwoning aan de Tressenplaats verblijven. We richten verschillende overblijf- en logeerwoningen in. Hier kun je bijvoorbeeld ook douchen en/of koken als jouw badkamer of keuken wordt vervangen. Tijdens het huisbezoek wordt dit uitgebreid met je besproken.

Verwachtingen

De werkzaamheden in jouw woning duren minimaal 5 werkdagen. 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 ruimschoots 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, zoals het leegruimen van de vensterbanken en het vrij maken van de wanden waar de voorzetwanden worden geplaatst. Voor de start van de werkzaamheden komt er een grofvuilcontainer bij het woongebouw te staan. Daarin kun je kapotte en overbodige spullen kwijt.

Extra hulp of begeleiding

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 ons op de hoogte

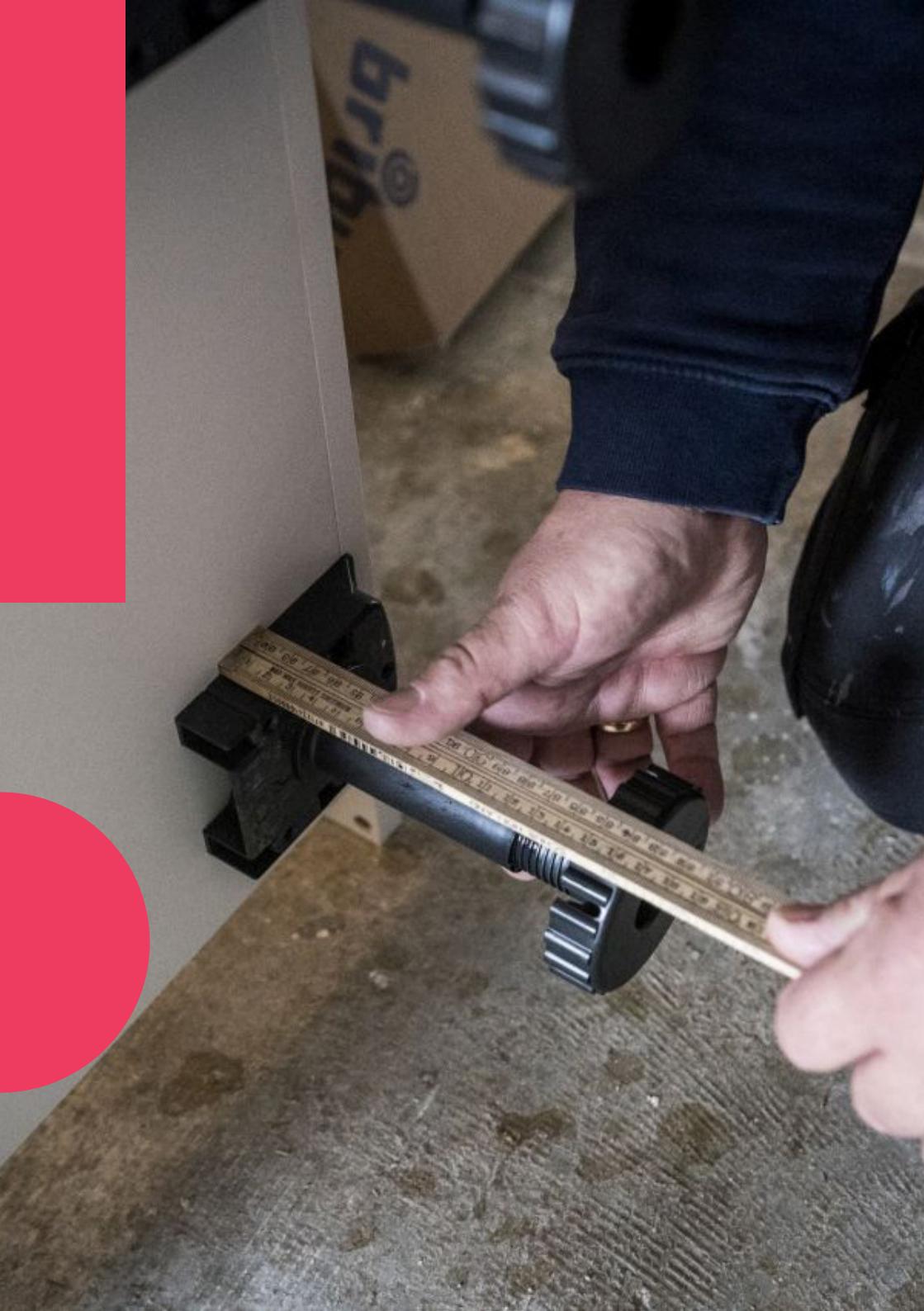
Ben je plotseling verhinderd door bijvoorbeeld ziekte of kun je bijvoorbeeld door werk of vakantie niet thuis zijn? Geef dit dan zo snel mogelijk aan ons door. We proberen dan samen met jou een oplossing te vinden. Je kunt bijvoorbeeld een familielid, buren of een vriend(in) vragen om namens jou een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

Afspraken vastleggen

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



Niistee i



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

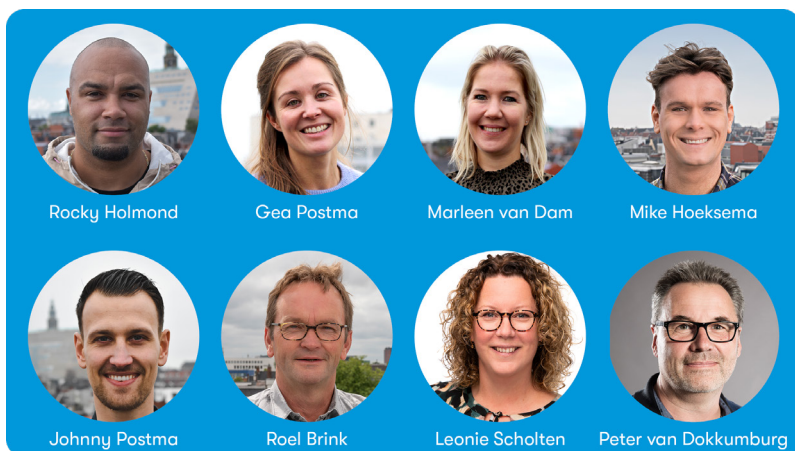
De huurverhoging gaat een maand nadat de woningen zijn opgeleverd in.

Na opleveren mogelijk nog hinder

Is jouw woning klaar? Dan wordt er ergens in het woongebouw 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 stuur ons een e-mail naar **woonzaken@nijestee.nl** (zet in het onderwerp: straat + huisnummer). Voor het begin van het project komen 2 van de onderstaande medewerkers bij jou op bezoek. Je kunt hen vragen stellen over het project. Daarnaast maken ze, als dat nodig is, foto's van de technische staat van jouw woning.



Contactpersoon Dura Vermeer Bouw Hengelo bv

Het bedrijf Dura Vermeer Bouw Hengelo bv voert de werkzaamheden uit en Peter van Dokkumburg is de uitvoerder. Je kunt Peter bereiken op het telefoonnummer **(074) 700 22 19**. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Leonie Scholten is bewonersconsulent bij Dura Vermeer Bouw Hengelo bv en is 1 dag per week aanwezig tijdens de werkzaamheden. Je kunt Leonie bereiken op **(074) 700 22 19**. Zodra de werkzaamheden starten,

laten we je weten op welke dagen ze aanwezig zijn. Tressenplaats 40 wordt de uitvoerderswoning. Hier kun je op werkdagen terecht met vragen en opmerkingen.

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. 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 per woning. Dit bedrag krijg je binnen enkele dagen na de start van het werk in jouw woning 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:	
<p>Ik ga akkoord met de werkzaamheden aan mijn woning en de voorwaarden zoals omschreven in dit informatieboekje voor de huurders van eerder genoemde adressen aan de Tressenplaats en de huurverhoging van € 14 per maand. De huurverhoging gaat een maand nadat het project is afgerond in.</p>	
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