



Nijestee doet meer met Energie

Inhoudsopgave

Inleiding	3
In het kort	4
Werkzaamheden	8
Resultaat en kosten	12
Planning	13
Verwachtingen	16
Klaar	18
Vragen	19
Alles op een rij	20
Akkoordverklaring	21

Inleiding

In 2025 willen we jouw woning verbeteren. Het gaat om 53 woningen aan de:

- Capellastraat 2, 18, 20, 30, 38, 42, 44, 48,
- Poolsterlaan 8, 26, 46, 48, 56, 60,
- Regulusstraat 4, 7, 9, 15, 17, 20, 23, 33, 44,
- Siriusstraat 6, 7, 8, 13, 16, 17, 18, 24, 25, 27, 33, 40, 45, 50, 55, 59, 64,
- Spicastraat 13, 15, 27, 37, 45
- Wegalaan 21, 29, 39, 43, 49, 55, 63, 65

We willen graag dat jouw woning comfortabeler en energiezuiniger wordt én dat jouw maandelijkse energiekosten naar beneden gaan.

In dit informatieboekje lees je wat het plan is.

In het kort

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. We vragen een huurverhoging voor de zonnepanelen. De huurverhoging is lager dan de gemiddelde besparing op de energierekening.

Heb je al zonnepanelen?

Deze zonnepanelen blijven liggen, we plaatsen geen nieuwe zonnepanelen. Je krijgt geen huurverhoging.

Vergoeding

Nijestee heeft een regeling voor medewerking woningverbetering. Een vergoeding voor mogelijke hinder is hier onderdeel van. De vergoeding is € 400 per woning. Hiervan krijg je € 300 binnen enkele dagen na de start van het project. Je krijgt de overige € 100 nadat het nieuwe energielabel bij jou thuis is opgenomen. Het bedrag wordt op het bij ons bekende rekeningnummer gestort. De regeling vind je op www.nijestee.nl/vergoeding-bij-woningverbetering.

Huisbezoek en akkoordverklaring

Nijestee komt samen met Dura Vermeer bij je op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. Je kunt dan vragen stellen. Als je akkoord gaat met de werkzaamheden, teken je de akkoordverklaring.

Wanneer?

Als alles volgens planning verloopt, vinden de werkzaamheden bij de huurwoningen in jouw buurt plaats in het voorjaar van 2025. Aan het eind van dit jaar verwachten we klaar te zijn. Hierna worden de koopwoningen verbeterd. Aannemer Dura Vermeer Bouw Hengelo BV voert de werkzaamheden uit. De werkzaamheden in jouw woning duren minstens 15 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd aaneensluitend. Dit kan langer duren en is afhankelijk van de werkzaamheden die we in jouw woning willen doen. Als we een badkamer, toilet of keuken gaan vervangen, duren de werkzaamheden langer. Je ontvangt nog een persoonlijke dagplanning. De werkzaamheden aan de buitenkant van jouw woning staan ook op deze planning.

Maatregelen en werkzaamheden

We voeren werkzaamheden uit in jouw woning, maar ook aan de buitenkant van het woongebouw.

Buitenkant van jouw woning:

- vervangen van de kozijnen en aanbrengen van isolerend glas (HR++);
- afdichten van kieren rondom de kozijnen aan de buitenkant;
- plaatsen van zonnepanelen en het aansluiten in de meterkast;
- vervangen van hemelwaterafvoeren (regenpijp);
- schoorsteen;
- herstel van voegwerk
- berging;
- voordeur vervangen door kunststof met isolerend (HR++) glas;
- nieuwe dakgoot;
- permanente voorzieningen flora en fauna;
- windveer hoekwoningen.

Binnenkant van je woning:

- Aanpassen van de meterkast voor de zonnepanelen;
- bestaande mechanische ventilatie door een CO₂-gestuurde mechanische ventilatie en reinigen binnenkant bestaande ventilatiekanalen;
- inkorten van binnendeuren;
- keukendeur (deur vanuit keuken naar berging);
- CV-ketel ouder dan 2010;
- en mogelijk vastzetten van rookgasafvoer van de bestaande cv-ketel;
- deurbel;
- vervangen van dakramen;
- leggen van leidingen voor elektrisch koken (zonder stopcontact)
- keuren en indien nodig vervangen van elektra en/of de groepenkast;
- aanbrengen van dakisolatie aan de binnenkant en brandwerende scheiding;
- indien noodzakelijk het verwijderen van aanwezig asbest.

Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoudswerkzaamheden gaan we bij alle woningen uitvoeren. Dus ook als u niet kiest voor het verbeteren van uw woning.

Op verzoek

- aanbrengen in de kruipruimte via het vloerluik (drowa chips);
- vloerluik aanbrengen;
- van kruipruimteventilatie;
- badkamer, keuken en toilet als u hiervoor in aanmerking komt



Werkzaamheden

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

Verduurzamingswerkzaamheden

Vervangen kozijnen en beglazing

Alle bestaande kozijnen (begane grond en eerste verdieping) worden vervangen voor nieuwe kunststof kozijnen met isolerend glas (HR++). We brengen ook een nieuwe vensterbank aan.

Nieuwe kunststof voordeur

We vervangen de voordeur voor een geïsoleerde kunststof voordeur met isolerend glas (HR++). Ook het kozijn van deze deur wordt vervangen voor een kunststof kozijn en sluiten we een nieuwe deurbel aan. In dit kozijn mag niet geboord worden. Je ontvangt later de verschillende kleuropties waar je uit mag kiezen voor deze nieuwe deur.

Nieuwe keuken- of buitendeur

Het ene type woning heeft een keukendeur naar de berging en de andere een buitendeur naar de tuin. In beide gevallen vervangen we deze deur voor een nieuwe geïsoleerde kunststof deur.

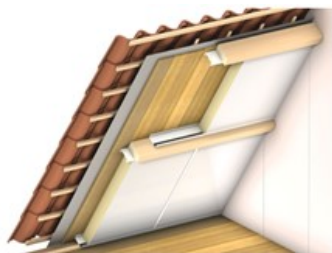
Vervangen dakraam

Het dakraam vervangen we van binnenuit voor een nieuw dakraam met ventilatierooster en isolerend glas (HR++). De afmeting van het nieuwe dakraam is: 49 x 59 centimeter.



Dak isoleren

We isoleren de hellende daken door isolatiemateriaal van binnenuit aan te brengen. Hiervoor worden eventuele (binnen)afwerking weggehaald en dient de zolder vrij te zijn van spullen. We plaatsen isolatiemateriaal met een witte afwerking. We zorgen er gelijk voor dat het dak aan de laatste eisen van brandveiligheid voldoet.



Installaties

Aanbrengen mechanische ventilatie

In iedere woning plaatsen we een nieuw mechanisch ventilatiesysteem. De nieuwe ventilatiebox werkt aan de hand van een CO₂-sensor in de woon- en slaapkamer welke de luchtkwaliteit binnen in de woning continu meet. Als het CO₂-gehalte in de woning toeneemt bijvoorbeeld wanneer er veel mensen aanwezig zijn, voert de box meer vervuilde lucht af. De ventielen plaatsen we in de badkamer, keuken en het toilet. Voor de juiste werking van het systeem korten wij, indien nodig, binnendeuren tot circa 2 cm in.

Heb je momenteel al een ventilatiebox? Deze vervangen we dan voor een nieuwe CO₂-gestuurde ventilatiebox, op dezelfde plek. We reinigen ook de bestaande mechanische ventilatiekanalen.

Aanbrengen zonnepanelen (als je deze nog niet hebt)

Heb je momenteel nog geen zonnepanelen op het dak? Dan plaatsen wij zes zonnepanelen op het dak en sluiten we deze aan op jouw elektriciteitsmeter. Voor het leidingwerk van de panelen naar de omvormer worden gaten in het plafond geboord in de buurt van de keukenkast.

Vervangen CV-ketel

Is de huidige CV-ketel ouder dan 15 jaar? Dan vervangen we deze voor een nieuwe (energiezuinigere) CV-ketel.

Vervangen groepenkast

De groepenkast in de meterkast wordt vervangen voor een groepenkast met vijf groepen, hoofdschakelaar en een aardlekschakelaar. Ook plaatsen we een wandcontactdoos in de meterkast.

Vloer isoleren (alleen op verzoek van bewoner)

Is de vloer in de woning nog niet geïsoleerd? Dan kunnen we Drowa-chips in de kruipruimte aanbrengen. Dit doen we alleen als u dit wilt. Het betekent wel dat de vloer in de woonkamer (deels) verwijderd moet worden, omdat we isoleren via het kruipluik. Er worden ventilatieroosters aangebracht en een geïsoleerd kruipluik. Extra kosten, zoals nieuwe vloerbedekking, worden niet door Nijestee vergoed.

Onderhoudswerkzaamheden

Vervangen dakgoten/hemelwaterafvoer regenpijpen

De dakgoten vervangen we voor nieuwe dakgoten. De hemelwaterafvoeren langs de gevels voor de woning, voor- en achterzijde, vervangen we ook.

Onderhoud gevels

Het metsel- en voegwerk aan de buitenzijde herstellen we waar nodig. Hierbij boren we het verouderde voegwerk eruit wat voor geluidshinder zorgt. Daarna voegen we het metselwerk opnieuw. De stenen gevels reinigen en impregneren we waar nodig waardoor de gevel weer een nieuwe bescherm laag heeft voor weersinvloeden.

Herstel schoorsteen

De schoorsteen herstellen wij door het metsel- en voegwerk aan te pakken, de loodslab en afvoer te controleren. Indien nodig vervangen of repareren we deze loodslab en/of afvoer.

Schilderwerk berging

We schilderen de boei, deur- en raamkozijn, en de deur van de berging. Waar nodig herstellen we het houtrot. De kleur van de voordeur wordt aangehouden.

Vernieuwen badkamer, keuken en/of toilet

Nijestee heeft een beleid voor het vernieuwen van de badkamer, keuken en het toilet. Volgens dit beleid vernieuwen we de badkamer en toilet ouder dan 25 jaar en de keuken ouder dan 15 jaar. Deze informatie halen wij uit de informatie welke bekend is bij Nijestee en de uitgevoerde opnames. Als we dit uitvoeren, duren de werkzaamheden gemiddeld 15 (werk)dagen langer. Tijdens het huisbezoek bespreken we jouw situatie. Het is dus van belang dat we een woningopname doen, anders kunnen we de badkamer, toilet en keuken niet beoordelen.

Verwijderen asbest (waar nodig)

In een aantal woningen zit er asbest in de vensterbanken. Het asbest wordt op een professionele manier verwijderd. Je hoeft de woning niet te verlaten als het asbest wordt verwijderd. Asbest kan geen kwaad, zolang je er niet in boort, zaagt of op een andere manier beschadigt.

Flora en fauna

Uit het flora- en faunaonderzoek is gebleken dat de huismus, de gierzwaluw en de vleermuis in en rond jouw woongebouw leven. Wij brengen permanente voorzieningen aan, zoals nestkasten en huismusnestpannen.

Resultaat en kosten

Energiezuinig

Uw woning wordt een stuk energiezuiniger. Van energielabel C, D of E gaat uw woning naar minimaal het zuiniger label A. Het bedrijf Ecocert komt na de werkzaamheden bij u langs om het uiteindelijke energielabel van uw woning vast te stellen.

Isolatie

Het isoleren van uw woning kan zorgen voor een lagere energierekening. Het isoleert ook tegen het geluid van buiten de woning. Hierdoor kan het zijn dat geluid van burens juist meer opvalt.

Huurverhoging kale huur

Van alle werkzaamheden betaalt u alleen een verhoging voor de zonnepanelen. De huurverhoging is € 2 per zonnepaneel per maand. Wij plaatsen 6 zonnepanelen per woning in dit project. De huurverhoging van de kale huur is dus € 12 per maand.

Huurtoeslag

Ontvangt u huurtoeslag? Dan betaalt u voor de zonnepanelen in de kale huur waarschijnlijk (bijna) niets extra. De hogere huurprijs krijgt u immers (voor een deel) weer terug. U moet wel een wijziging doorgeven aan de Belastingdienst, omdat de huurprijs verandert. Dit kan via **www.belastingdienst.nl** of via de **belastingtelefoon 0800-0543 (gratis)**.

Extra besparen

Hoeveel energie u verbruikt, bepaalt u zelf. Uw feitelijke besparing is niet alleen afhankelijk van de energiebesparende maatregelen, maar ook van uw verbruiksgedrag. U 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. Voor bespaartips op uw energieverbruik, kijkt op: **www.nijestee.nl/grip-op-energie** voor tips of gebruik deze QR-code.



Planning

Wat gebeurt er voordat de werkzaamheden starten?

Technische opnames

We hebben voor de werkzaamheden verschillende onderzoeken gedaan (o.a. technische opname, asbest- en brandveiligheidsinventarisatie en flora en fauna onderzoek).

Zo weten we welke werkzaamheden we moeten uitvoeren. Zijn we nog niet bij u in de woning geweest? Dan nemen wij nog contact met u op.

Inloopbijeenkomst in de buurt

Er komt een inloopbijeenkomst waar u met alle vragen terecht kunt.

Waar: Bisschop Bekkerschool in de Siriusstraat

Wanneer: Dinsdag 22 oktober

Tijd: 17.00 – 18.30 uur.

Er zijn dan medewerkers van Nijestee en Dura Vermeer aanwezig. Wij zorgen voor het avondeten, dus u hoeft niet te koken. Ook kunt u verschillende materialen zien die in uw woning geplaatst worden. Als u zeker weet dat u meedoet, is het mogelijk om de akkoordverklaring direct te tekenen en in te leveren. Op deze avond kunt u ook de kleur van uw voordeur kiezen.

Huisbezoek

Medewerkers van Nijestee en Dura Vermeer komen op huisbezoek om uitleg te geven over de plannen. We willen u zo goed mogelijk informeren over het energiezuiniger maken van uw woning. Naast dat we informatie geven, kunt u vragen stellen over het plan dat we hebben gemaakt. Van u willen we graag weten of we kunnen helpen bij de voorbereiding van de werkzaamheden. Nijestee belt u voor het maken van een afspraak voor het huisbezoek. De huisbezoeken vinden plaats in de periode november-december 2024.

Akkoordverklaring

We geven tijdens het huisbezoek informatie die voor u nodig is om te beslissen of u akkoord gaat met het plan. De akkoordverklaring uit het informatieboekje nemen we mee tijdens het huisbezoek.

Voordat Nijestee uw woning energiezuiniger en comfortabeler kan maken, moet u akkoord gaan met het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen en de huurverhoging. Dit doet u door een handtekening te zetten onder de akkoordverklaring. Hiermee gaat u akkoord met de werkzaamheden die beschreven staan in dit boekje.

Bevestiging en bezwaar

U krijgt schriftelijk bericht van ons waarin we aangeven of het plan doorgaat. Als u het niet eens bent met het voorstel, dan kunt u binnen 8 weken nadat u de brief hebt ontvangen aan de rechter vragen of het voorstel aan u goed is. De rechter geeft hier vervolgens een oordeel over. Als u wel akkoord gaat met de werkzaamheden, maar niet met de daaraan verbonden hogere huurprijs, dan kunt u naar de Huurcommissie.

Start werkzaamheden

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

Dagkalender van uw woning

Dura Vermeer is de aannemer die de werkzaamheden namens Nijestee uitvoert. Binnen in uw woning duren de werkzaamheden ongeveer 15 werkdagen. Deze werkzaamheden gebeuren niet altijd achter elkaar. Als we extra werkzaamheden in uw woning doen, zoals het plaatsen van een nieuwe keuken, toilet en/of badkamer, dan duurt het ongeveer 15 werkdagen langer. Voor de start van de werkzaamheden komt een medewerker van Dura Vermeer bij u langs. U hoort dan wanneer welke werkzaamheden in welk vertrek worden uitgevoerd. U krijgt een dagkalender voor overzicht en de precieze planning voor uw woning. Zij maken afspraken met u over de momenten dat u thuis bent om de vakmannen binnen te laten. Het is mogelijk om een sleutel bij hen in te leveren, u tekent hiervoor dan een sleutelprotocol. De medewerker laat u weten wat u zelf

kunt doen, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van spullen. Ook kunt u aangeven of u verhuisdozen of afdekfolie nodig heeft.

Overblijfwoning / logeerwoning

Als u te veel hinder hebt van de werkzaamheden is het, in overleg, mogelijk overdag gebruik te maken van een overblijfwoning of logeerwoning. In de overblijfwoning kunt u rustig zitten en in de middag weer naar huis. In de logeerwoning kunt u ook overnachten. Wilt u hier gebruik maken? Geef dit dan aan tijdens het huisbezoek. We richten enkele woningen in.

Verwachtingen

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 15 werkdagen. Deze dagen zijn niet altijd achter elkaar. Natuurlijk proberen we de werkzaamheden in de woning zoveel mogelijk te combineren. Per woning wordt een planning opgesteld. Deze ontvangt u voor de start van de werkzaamheden (dagkalender). Voor de werkzaamheden binnen is het nodig dat er iemand thuis is of dat u de sleutel afgeeft.

Wat verwachten we van u?

De aannemer bespreekt met u wat u zelf kunt doen en wanneer, zoals het leegruimen van de vensterbanken en het deels leeghalen van de zolder. Voor de start van de werkzaamheden komt er een grofvuilcontainer bij u in de buurt. Daarin kunt u spullen weggooien die u kwijt wilt. Heeft u een zonnescherf? Deze moet tijdens de werkzaamheden worden verwijderd. Wij kunnen u helpen bij het verwijderen en het terugplaatsen als deze nog kwalitatief goed is.

Extra hulp of begeleiding

In overleg kunt u extra ondersteuning krijgen. Krijgt u al hulp van een (zorg)instantie? Vertel deze instantie dan over de werkzaamheden. Vragen? Laat het ons weten.

Houd ons op de hoogte

Komt er opeens iets tussen door bijvoorbeeld ziekte of kunt u bijvoorbeeld door werk of vakantie niet thuis zijn? Geef dit dan zo snel mogelijk aan ons door. We proberen dan samen met u een oplossing te vinden. U kunt bijvoorbeeld een familielid, burens of een vriend(in) vragen om namens u een keer thuis te zijn.

Afspraken vastleggen

De afspraken die Nijestee en Dura Vermeer met u maken, leggen we vast. Als u wilt delen we deze. Duidelijk voor u en voor ons.

Hinder

U kunt last hebben van de werkzaamheden. Bijvoorbeeld van geluid en van werklieden in en rond de woning. We vragen hiervoor uw begrip en medewerking. Tijdens het project staan er hoogwerkers en steigers in de buurt. Het is drukker in de straat en op parkeerplekken door de verschillende bedrijven die aan het werk zijn.

Vergoeding bij werkzaamheden

Nijestee heeft een regeling voor het meewerken aan woningverbetering. Een vergoeding voor mogelijke hinder en beperkt gebruik van stroom en water in uw woning door de aannemer is hier onderdeel van. De vergoeding is € 400 per woning. Binnen enkele dagen na de start van het werk in uw woning storten we € 300 op het bij ons bekende rekeningnummer. De overige € 100 krijgt u als het werk klaar is en de woning is opgenomen voor het nieuwe energielabel.

Op **www.nijestee.nl/vergoeding-bij-woningverbetering** vindt u de regeling. Of scan de onderstaande QR-code om naar die site te gaan.



Klaar

Hoe gaat het verder als uw woning klaar is?

Afronden en opleveren

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, maken we een afspraak om uw woning op te leveren. De aannemer controleert alles. U krijgt uitleg over de nieuwe apparaten, hoe u energie bespaart en u ontvangt een gebruikershandleiding. Later komt het bedrijf Ecocert langs om het nieuwe energie-label te bepalen. Tot slot stellen we enkele vragen over hoe tevreden u bent over het project.

Huurverhoging

De wijzigingen in de huurprijs gaan een maand nadat de werkzaamheden in de woning zijn afgerond in.

Na opleveren mogelijk nog hinder

Is uw woning klaar? Dan wordt er ergens anders misschien nog steeds gewerkt. Daardoor kunt u nog last hebben van bijvoorbeeld steigers, boorgeluiden of werkverkeer in de straat.



Vragen

Voor vragen kunt u telefonisch contact met Nijestee opnemen via (050) 853 35 33 of mail naar woonzaken@nijestee.nl [zet in het onderwerp van de mail uw straat + huisnummer].



Contactpersonen

Benjamin Lichtenberg is de uitvoerder van Dura Vermeer. Tijdens het werk is hij op verschillende dagen aanwezig en aanspreekbaar. Cristel Klein Breteler is bewonersconsulent bij Dura Vermeer tijdens de werkzaamheden. Zodra de werkzaamheden starten, laten we u weten op welke dagen zij aanwezig is en wanneer u langs kunt komen.

Communicatie via Cobee

Voor en tijdens de werkzaamheden in uw woning informeert Dura Vermeer u via een digitaal platform: Cobee. De uitnodiging hiervoor ontvangt u nog. In Cobee vindt u alle belangrijke informatie over de werkzaamheden zoals nieuwsbrieven, werkzaamheden en informatie over het uitvoeringsteam. Uw bewonersconsulent Cristel Klein Breteler zorgt ervoor dat de informatie actueel en volledig is. Daarnaast is het ook mogelijk om met haar te chatten via dit platform.

Klachten?

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

Alles op een rij

- Informatieboekje 'Nijestee doet meer met energie' ontvangen
- Informatiemiddag inloop
- Huisbezoek Nijestee en Dura Vermeer
- Dagkalender en bezoek Dura Vermeer
- Uitvoering werkzaamheden
- Oplevering Dura Vermeer/Nijestee + gebruikershandleiding
- Brief afronding werkzaamheden
- Verhoging van de huur
- Enquête over het project
- Bezoek van het bedrijf Ecocert voor vaststellen nieuw energielabel

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

Akkoordverklaring

Naam:	Geboortedatum:
Naam:	Geboortedatum:
Adres:	
Telefoonnummer (best bereikbare):	
E-mailadres:	
Ik ga akkoord met de werkzaamheden aan mijn woning en de voorwaarden zoals omschreven in het <i>informatieboekje Nijestee doet meer met energie</i>. Ik ga akkoord met de huurverhoging van € 12 per maand in de kale huur voor 6 zonnepanelen. De wijzigingen in de huurprijs gaan een maand nadat de werkzaamheden in de woning zijn afgerond.	
Datum:	
Naam huurder:	Naam huurder:
Handtekening:	Handtekening:
Naam medewerker Nijestee:	
Handtekening medewerker:	

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