



Een verbeterde  
woning voor u!

**REDELIJK VOORSTEL**

Burgemeester Caan van **NE**cklaan 1-179

Burgemeester **VE**lthuijsenlaan 1-120

27 februari 2025

**Deze brochure bevat belangrijke informatie.** Kunt u het niet lezen?

Vraag dan hulp aan uw bureu of familie. Of gebruik Google Lens om de tekst te vertalen.

**هذا الكتيب يحتوي على معلومات مهمة.** لا تستطيع قراءته؟

اطلب المساعدة من جيرانك أو عائلتك أو استخدم Google Lens لترجمة النص

**This brochure contains important information.**

If you are not able to read this, please ask your family or neighbors for assistance. Or use Google Lens to translate the tekst.

**Bu broşür önemli bilgi içermektedir.** Okuyamıyorsanız?

Ailenizden veya komşularınızdan yardım isteyiniz. Veya Google Lens uygulamasını kullanın.

**Este folleto contiene información importante.** No puede leerlo?

Entonces, pida ayuda a sus vecinos o familiares. O utiliza Google Lens para traducir el texto.

**Cette brochure contient des renseignements importants.**

Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure n'hésitez pas à demander de l'aide à votre famille ou vos voisins. Ou utilisez Google Lens pour traduire le texte.

# Dit leest u in deze brochure

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
|          | <b>Inleiding</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>Wat houdt verduurzaming in?</b>       | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Wat gaan wij doen?</b>                | <b>6</b>  |
| 2.1      | Verduurzaming                            | 6         |
| 2.2      | Onderhoud                                | 6         |
| 2.3      | Aansluiten op het warmtenet (TWC)        | 9         |
| <b>3</b> | <b>Hoe woont u straks energiezuinig?</b> | <b>10</b> |
| 3.1      | Betere isolatie                          | 10        |
| 3.2      | Goede ventilatie                         | 11        |
| 3.3      | Energiezuinige installaties              | 14        |
| 3.4      | Onderhoud                                | 15        |
| <b>4</b> | <b>Herkenbaarheid</b>                    | <b>18</b> |
| 4.1      | Zo ziet het er nu uit                    | 18        |
| 4.2      | Zo komt het eruit te zien                | 19        |
| <b>5</b> | <b>Wat zijn straks uw woonlasten?</b>    | <b>20</b> |
| 5.1      | Lagere woonlasten                        | 20        |
| 5.2      | Lagere energierekening                   | 20        |
| 5.3      | Geen huurverhoging                       | 20        |
| 5.4      | Bijdrage zonnepanelen                    | 20        |
| 5.5      | Toestemming voor verduurzaming           | 20        |
| <b>6</b> | <b>Wat zijn de volgende stappen?</b>     | <b>21</b> |
| 6.1      | Stappenplan                              | 21        |
| 6.2      | Onze manier van werken                   | 22        |
|          | <b>Contact</b>                           | <b>25</b> |

# Inleiding

Wonen in een goed onderhouden woning. Dat is het doel dat wij, WoonInvest en BAM Wonen, met en voor u willen bereiken. Want een energiezuinige woning zorgt dat u prettiger woont en in de toekomst minder energie verbruikt. Wel zo fijn voor u, de natuur en de toekomst! In deze brochure leest u meer over de verduurzaming en hoe we die voor elkaar willen krijgen.

## Waar staan we voor?

WoonInvest heeft de ambitie om de woningen te verduurzamen en te moderniseren. In de omgeving wordt hard gewerkt aan duurzaamheid, zoals het nieuw aan te leggen warmtenet. Daarbij willen we natuurlijk goed voorbereid zijn en hebben we in de afgelopen periode een plan voorbereid in samenwerking met BAM Wonen. Wist u dat BAM Wonen al 12 jaar woningen verduurzaamd door heel Nederland. Voor u een fijn en betrouwbaar aanspreekpunt voor het uitvoeren van het benodigde werk, waarbij voor ons voorop staat dat we u straks graag als huurder een meer comfortabele, energiezuinigere en duurzamere woning aanbieden.



## Wij zijn BAM Wonen

BAM is een Nederlands bouwbedrijf dat werkt aan wegen, trainrails en viaducten. Maar ook aan gebouwen, zoals winkels, kantoren en woningen. Wist u dat BAM Wonen al meer dan 12 jaar zorgt voor duurzame en energiezuinige woningen? Voor uw woning werken we daarvoor samen met WoonInvest. Zo zorgen we ervoor dat u straks in een energiezuinige, duurzame woning woont.

## We vinden het belangrijk dat u op de hoogte bent en blijft

Goede en persoonlijke communicatie. Dat vonden bewoners van vorige projecten heel belangrijk. En wij sluiten ons daarbij aan. We kunnen ons goed voorstellen dat u vragen of zorgen heeft over het werk aan uw woning. In deze brochure vindt u daarom vast alle informatie over de verduurzaming. Natuurlijk vertellen we u ook graag meer tijdens de inloopbijeenkomst. We sturen u hiervan nog een uitnodiging. Zien we u daar?

## Heeft u vragen? Stel ze gerust!

Door de maatregelen die wij voorstellen, verandert er wat in uw buurt en in uw woning. We kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft. Hoe zit het bijvoorbeeld als u niet thuis bent tijdens het werk? En wat als u een hond of kat heeft? Veel van uw vragen of zorgen kunnen wij beantwoorden. Onze medewerkers vertellen u graag alles over de maatregelen en wat ze voor u betekenen. U vindt onze contactgegevens op de achterkant van deze brochure.

# 1 Wat houdt verduurzaming in?

Uw woning is gebouwd in 1961. Toen kregen woningen minder isolatie. Er was weinig aandacht voor energiezuinig wonen. Voor u betekent dat een deel van de warmte die u stookt, ook sneller weer weggaat uit de woning. Bijvoorbeeld door de ramen. Ook heeft u misschien last van problemen als tocht, vocht en schimmel.

## **Met verduurzamen zorgen we dat u minder energie verbruikt**

Verduurzaming, energiebesparende maatregelen nemen of verduurzamen: het betekent hetzelfde. Wij zorgen dat uw woning minder energie verbruikt. Daarvoor gebruiken we andere installaties, zoals een afleverst en betere isolatie en ventilatie, zoals nieuw glas. WoonInvest wil deze maatregelen nemen zodat u straks geen gas verbruikt. Zo houden we ons ook aan de doelen van de overheid. Die wil namelijk dat oude woningen duurzamer worden.

## **Verduurzamingen zorgen ervoor dat u straks comfortabel woont**

Een energiezuinige woning zorgt ervoor dat u meer comfort heeft en draagt bij aan energiebesparing. In de winter koelt de woning 's nachts niet af tot een lage temperatuur. U heeft minder tocht doordat u beter glas krijgt en we de gaten en kieren bij uw kozijnen weghalen. En u heeft betere lucht in uw huis door uw nieuwe ventilatiesysteem. Al deze verbeteringen zorgen ervoor dat u prettiger woont.



*Weergave van een duurzame oplossing: groene daken op entrees van de flat (oude kozijnkleuren op de foto)*

## 2 Wat gaan wij doen?

Voor een energiezuinige en duurzame woning zijn verschillende maatregelen nodig. In dit deel van de brochure leest u meer over het werk dat daar precies voor nodig is.

Eerst vindt u een korte omschrijving die (vaak) past bij een nummer op het plaatje op de volgende pagina. U vindt niet alle nummers terug in het plaatje. Wilt u meer weten over die omschrijving? Dan vindt u op de pagina's na het plaatje van veel omschrijvingen een uitgebreidere uitleg.

### 2.1 Verduurzaming

1. U krijgt nieuwe houten draairamen in de gevel, met glas dat beter isoleert
2. U krijgt overal in de woning glas dat beter isoleert
3. Het dak van uw flat krijgt nieuwe dakisolatie\*
4. U krijgt plafondisolatie in de berging\*
5. U krijgt een nieuwe geïsoleerde voordeur, en isoleren de balkondeur
6. We vervangen de panelen in uw kozijn
7. U krijgt een nieuw, energiezuinig ventilatiesysteem
8. U krijgt twee CO<sub>2</sub>-sensoren\*
9. U krijgt afzuigpunten in uw keuken, toilet en badkamer\*
10. We plaatsen ventilatieroosters in het glas
11. We maken een rooster in uw badkamer- en toiletdeur\*
12. We maken sommige binnendeuren korter
13. We werken uw ventilatiesysteem netjes weg\*
14. We plaatsen zonnepanelen op het dak van de flat\*
15. We verwijderen uw geiser / boiler / moederhaard
16. U krijgt een aansluitpunt voor elektrisch koken en een elektrisch kooktoestel
17. U krijgt nieuwe radiatoren
18. Wij zorgen dat het water in de radiatoren goed verdeeld wordt\*

### 2.2 Onderhoud

20. We zorgen dat u veilig blijft wonen\*
21. We vervangen of repareren de stenen en voegen\*
22. We vullen de spouw op met isolatiemateriaal\*
23. We knappen uw balkon op
24. U krijgt nieuwe, veilige sloten voor uw voordeur
25. We schilderen alle houten kozijnen aan de buitenkant van uw woning
26. We repareren kozijnen met houtrot\*
27. We werken aan de keukens, badkamers en toiletten
28. We plaatsen ledlampen in alle bergingen en de algemene ruimtes\*
29. We maken de vloer in de algemene ruimtes schoon\*
30. We schilderen de stenen muren en plafonds in de algemene ruimtes\*
31. We werken aan uw meterkast\*
32. We controleren de leidingen voor water en elektriciteit en ontkoppelen de gasleiding\*
33. We nemen maatregelen tegen vogeloverlast\*
34. We installeren een nieuwe intercominstallatie met Videofoon\*
35. We vernieuwen de wandtegels in de portieken\*
36. We vernieuwen de vloertegels en verlaagde plafonds in de entrees van de portieken\*

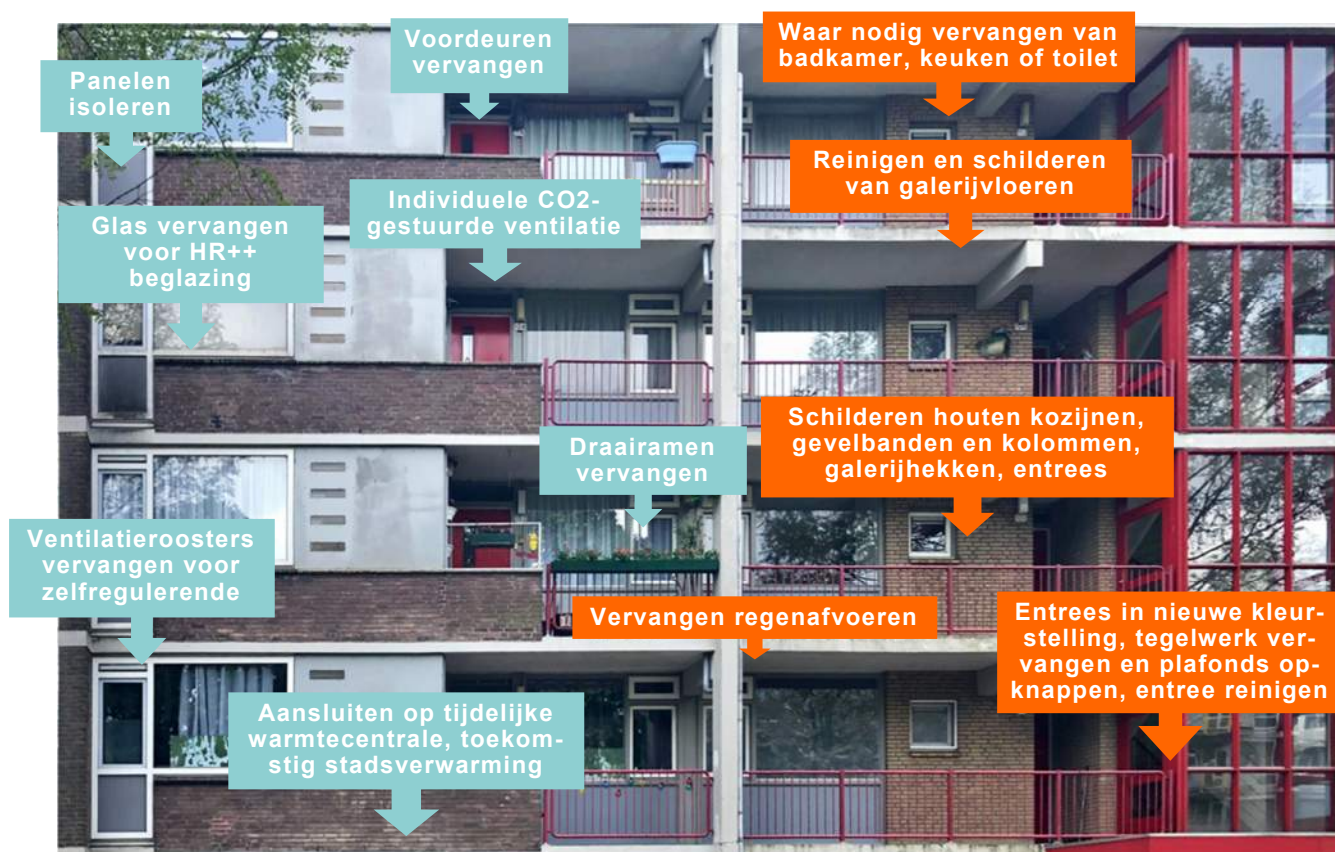
\* Dit is niet te zien op het plaatje.

## Bovenaanzicht met werkzaamheden



Veel woningen verschillen van plattegrond in de flat. We gebruiken dit plaatje om te laten zien in welke ruimtes we wat gaan doen.

## Vooraanzicht met werkzaamheden



## Achter- en zijaanzicht met werkzaamheden



## 2.3 Aansluiten op het warmtenet (TWC)

Met de verduurzamingswerkzaamheden bereiden we de woningen voor om aan te sluiten op het warmtenet. Een warmtenet zorgt ervoor dat woningen voorzien worden van warmte. Dit is voor de verwarming, maar ook voor het warm water. Uw cv-ketel, geiser, boiler, gaskachel of moederhaard is straks niet meer nodig.

### InWarmte maakt een tijdelijke warmtecentrale

Alle drie de flats worden op één centraal punt aangesloten op het warmtenet. Vanuit daar wordt de warmte onder de flats verdeeld. Het warmtenet in de wijk is nog in ontwikkeling. Dat betekent dat het nog niet klaar is om te gebruiken. Daarom wordt er een tijdelijke warmtecentrale gemaakt. In deze tijdelijke warmtecentrale wekken we warmte op door middel van gasketels en lucht-waterwarmtepompen. De tijdelijke warmtecentrale maakt InWarmte aan de zijkant van de gele flat aan de kant van de Burgemeester Caan van Necklaan. In-

Warmte zorgt ervoor dat in de tijdelijke warmtecentrale isolatie komt tegen geluid. Zodra het warmtenet gereed is, worden de gasketels en lucht-waterwarmtepompen weggehaald en wordt het warmtenet aangesloten.

### Warmtetarieven

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) bepaalt jaarlijks de maximale prijzen voor de warmte. De prijzen van het warmtenet zijn volgens het 'Niet Meer Dan Anders-principe'. Dit houdt in dat de prijs van warmte niet meer mag zijn als warmte dat gasgestookt wordt.

### U sluit een nieuwe overeenkomst af

Dat doet u met de warmteleverancier. Hoe dit werkt en wanneer u dit moet doen, laten we u tijdig weten. Let op: uw overeenkomst voor energie (stroom) hoeft u niet te veranderen. Wel moet u uw gascontract opzeggen.

## Rekenvoorbeeld

Warmtetarieven woningen inclusief BTW (21%), Prijspeil 2024

| Kosten per jaar                | Oude situatie (gas) | Nieuwe situatie<br>€ 300,- vast, 90% variabel |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Vaste kosten                   | € 300,-             | € 300,-                                       |
| Verbruikskosten gas            | € 1.138,55          | € 0,-                                         |
| Verbruikskosten warmte         | € 0,-               | € 979,04*                                     |
| Verbruikskosten inductie koken | € 0,-               | € 57,57                                       |
| Totaal per jaar                | € 1.438,55          | € 1.336,79                                    |
| Totaal per maand               | € 119,87            | € 111,40                                      |

\*In de berekening is uitgegaan van een warmtetarief van € 42,02 per GJ.

## 3 Hoe woont u straks energiezuinig?

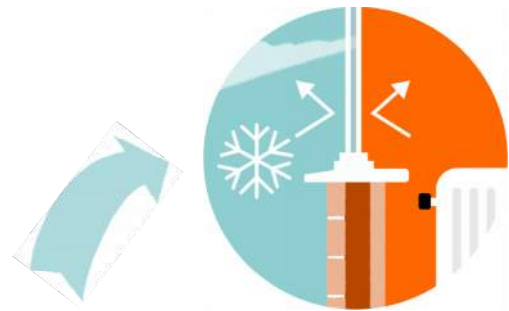
In dit deel van de brochure leest u welke maatregelen we nemen en wat voor werk we doen voor uw woning. U krijgt de planning van ons ruim voordat we echt aan de slag gaan. Geen enkele woning is hetzelfde. Het kan dus gebeuren dat in uw woning dingen anders lopen. Als dit zo is, laten we u dat weten als we bij u langskomen.

### 3.1 Betere isolatie

Isolatie. Een woord dat we veel gebruiken in de bouw. Maar wat is het en wat betekent het voor u? Isoleren is het proces dat ervoor zorgt dat warmte of kou niet naar buiten gaat. Een goed geïsoleerd huis zorgt voor een lager energieverbruik, omdat u minder hoeft te stoken voor dezelfde temperatuur. We isoleren uw woning op verschillende manieren.

#### **U krijgt overal in de woning glas dat beter isoleert**

De buitenkozijnen van uw woning zijn aan de kant van de galerij van hout. Alle andere buitenkozijnen in uw woning zijn van kunststof. We vervangen het dubbelglas in alle buitenkozijnen van uw woning door HR++ glas. De kozijnen blijven zitten. HR++ glas bestaat uit 2 glasplaten met daar tussenin isolerend gas. Dit glas laat nog minder warmte door dan normaal dubbel glas. Daardoor voelt het binnenraam in uw woning minder koud aan.

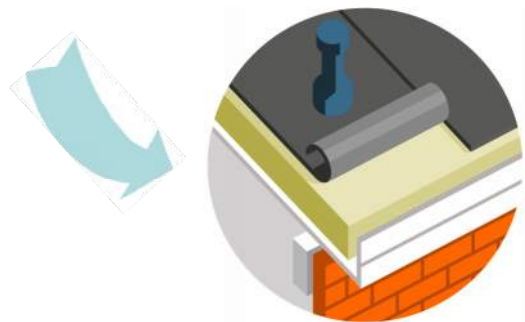


#### **U krijgt nieuwe draairamen in de houten kozijnen**

We vervangen de draairamen van de houten buitenkozijnen. U krijgt hiervoor nieuwe draairamen terug met nieuw raambeslag en nieuwe scharnieren. In de nieuwe draairamen zit ook HR++ glas.

#### **Het dak van uw flat krijgt nieuwe dakisolatie**

Op het dak komen nieuwe, geïsoleerde harde platen. Dit zijn rubberen matten. We plaatsen de nieuwe platen met isolatiemateriaal en de nieuwe dakbedekking over de bestaande dakbedekking heen. Voor dit werk hoeven we niet in uw woning te komen.



### **We isoleren het plafond in de berging**

De bergingen van uw flat zitten onder de vloer van de eerste verdieping, op de begane grond. We vullen de plafonds van alle bergingen en bergingsgangen met isolatiemateriaal. En we maken de ventilatieopeningen in de berging dicht. Zo blijft het isolatiemateriaal goed zitten. Bewoners op de eerste verdieping hebben hierdoor minder last van kou die vanuit de berging omhoog komt.



### **U krijgt een nieuwe geïsoleerde voordeur en isoleren de balkondeur**

Het glas in de nieuwe voordeur is goed geïsoleerd. Ook gebruiken we betere kierdichting bij de nieuwe deur. Dat zijn bijvoorbeeld tochtstrippen en tochtbanden die zorgen dat uw deur minder tocht doorlaten. In de balkondeur plaatsen we HR++ glas. Ook vervangen we het paneel in de balkondeur voor een nieuw geïsoleerd paneel. Aan het hang- en sluitwerk van de balkondeur en de kunststof ramen voeren we onderhoud uit.

### **We vervangen de panelen in uw kozijn**

Onder uw raam aan de buitenkant zitten panelen. Deze hebben nog geen isolatie. We vervangen de panelen van de houten kozijnen door dikkere panelen met isolatiemateriaal. Het paneel bij de houten kozijnen aan de binnenkant blijft hetzelfde. De houten plaat kan hier blijven zitten. Bij de kunststof kozijnen wordt het paneel ook vervangen. Ook hier plaatsen we een nieuw geïsoleerd paneel. Bij de kunststof kozijnen kan de plaat aan de binnenkant niet blijven zitten, dus deze vervangen we helemaal.



## 3.2 Goede ventilatie

Het is belangrijk dat u in uw verbeterde woning goede ventilatie krijgt. Want goede ventilatie zorgt ervoor dat uw woning steeds frisse lucht heeft. We zorgen op een aantal manieren voor goede ventilatie van uw woning.

### **U krijgt een nieuw, energiezuinig ventilatiesysteem**

Dit systeem zorgt dat u steeds verse, frisse lucht in uw woning heeft. Het systeem past zich automatisch aan als er iets verandert in huis. Dat is bijvoorbeeld als er te veel vocht of te veel koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) in de lucht zit. Op het moment dat de kwaliteit van de lucht niet goed is, zuigt het systeem meer lucht af. Naast dat het systeem automatisch werkt, kunt u de ventilatie ook regelen met een standenschakelaar.

Om doorgifte van ventilatiegeuren van de burens in uw woning te voorkomen, krijgt iedere woning een zelfstandig ventilatiesysteem. De lucht wordt aangezogen via de nieuwe ventilatieroosters, en uitgeblazen aan de voorkant van uw woning. De oude ventilatiekanalen in uw woning worden bij het nieuwe systeem niet meer gebruikt en maken we dicht.



### **We werken uw ventilatiesysteem netjes weg**

We plaatsen de box (motor) van het ventilatiesysteem in de toiletruimte tegen het plafond. De box werken we weg met een verlaagd plafond. Vanuit de badkamer loopt er een afvoerbuis naar de keuken. Deze timmeren we ook af.

### **U krijgt twee CO<sub>2</sub>-sensoren**

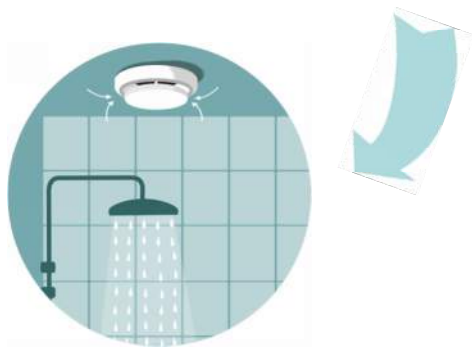
De sensoren plaatsen we in uw woonkamer en ouderslaapkamer. Op het moment dat de sensoren te veel koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) meten, zuigt het ventilatiesysteem automatisch meer lucht af.



CO<sub>2</sub>-sensor

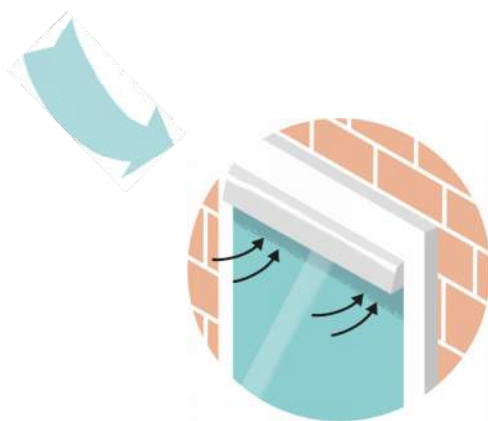
### **U krijgt afzuigpunten in uw keuken, toilet en badkamer**

Deze punten zitten in het plafond of in de muur. De ventilatiebox zorgt ervoor dat de vieze en vochtige lucht door deze punten uit uw woning gaat.



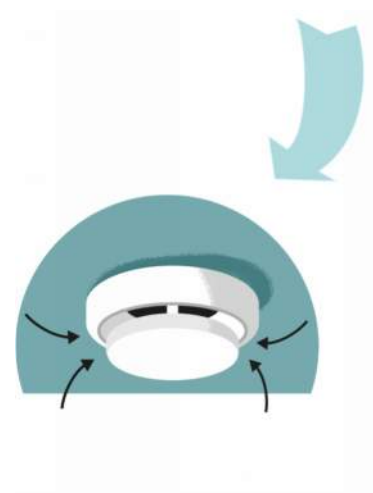
### **We plaatsen ventilatieroosters in het glas**

Die zorgen dat uw woning steeds frisse, verse lucht krijgt. De roosters zijn zelfregulerend. Dat betekent dat bij harde wind een klep ervoor zorgt dat er minder lucht naar binnen wordt geblazen. Zo heeft u minder last van tocht/koude wind. U kunt de roosters zelf ook openen en dichtdoen.



### **We zorgen voor een goede doorstroom van lucht in uw woning**

Dat betekent dat we een stukje aan de onderkant van de binnendeuren in de woonkamer, keuken en slaapkamers afhalen. In de badkamer en het toilet plaatsen we een deurrooster. Zo kan de lucht namelijk goed onder- of door de deur door. En kan het afzuigventiel in uw badkamer, keuken en toilet de lucht vanuit al uw kamers goed afzuigen. Dat zorgt voor schonere lucht in uw huis.



### 3.3 Energiezuinige installaties

In uw woning krijgt u nieuwe installaties die zorgen dat uw woning geen gas nodig heeft. Hieronder leest u hoe dit werkt.

#### **We plaatsen zonnepanelen op het dak van uw flat**

Van 3 zonnepanelen krijgt u energie voor uw eigen woning. Op de inloopbijeenkomst ziet u met een berekening wat dit betekent voor uw energierekening.



#### **U krijgt een elektrisch kooktoestel**

U woont straks in een woning zonder gas. Dat betekent dat u elektrisch gaat koken. We maken in uw keuken een aansluitpunt voor elektrisch koken. U krijgt van ons een inductiekookplaat of elektrisch fornuis, deze keuze is aan u. Ook krijgt u een nieuwe pannenset. Wij zullen deze tot aan uw eigen voordeur bezorgen. Hoe deze eruit zien, ziet u in de proefwoning. Heeft u al een elektrisch kooktoestel of regelt u dit liever zelf? Dan krijgt u van WoonInvest een vergoeding van € 500,-.

#### **We verwijderen uw geiser, boiler, gaskachel of cv-ketel**

In de kast buiten naast uw voordeur plaatsen we een afleverset. De afleverset verdeelt het warme water in uw woning. Het opwekken van het warme water gebeurt niet in de afleverset. Dit gebeurt buiten de flat.

#### **We vervangen uw radiatoren**

Heeft u nu geen radiatoren? Dan plaatsen we radiatoren in uw woning. Zijn alle of een van uw radiatoren pas vernieuwd? Dan kijken we of we deze kunnen laten hangen.



#### **U krijgt nieuwe radiatorcranken**

Dit zijn de cranken in de woonkamer, de keuken en in de slaapkamers. Hiervoor krijgt u radiatorcranken die we koppelen aan de thermostaat. Dat noemen we thermostatische radiatorcranken. Na ons werk in uw woning hebben de radiatoren minder heet water nodig om de kamertemperatuur te krijgen die u graag wilt. Dit heet 'midden-temperatuurverwarming'.

#### **We zorgen dat het water in de radiatoren goed verdeeld wordt**

Het is belangrijk dat de radiatoren in uw woonkamer en keuken de goede hoeveelheid water krijgen. Zo zorgen we er namelijk voor dat de kamers in uw woning goed warm blijven. Hiervoor stellen we de radiatorcranken van de cv-installatie goed af. Dat noemen we het waterzijdig inregelen. We doen dit door de temperatuur van de radiatoren te meten of door speciale ventielen te plaatsen.



## 3.4 Onderhoud

U krijgt betere isolatie, goede ventilatie en energiezuinige installaties. Daarnaast voeren we onderhoud uit. Onderhoud is namelijk nodig om te zorgen dat u veilig en prettig blijft wonen. Hieronder leest u meer over het onderhoud voor uw woning.

### **We zorgen dat u veilig blijft wonen**

Ook als uw woning asbest heeft. Het is namelijk niet altijd nodig om asbest weg te halen. Asbest is ook niet gevaarlijk voor uw gezondheid als het goed en veilig blijft zitten. Bijvoorbeeld achter tegels of onder de vloer. We bekijken voor elke woning of het nodig is om asbest weg te halen. Blijft er asbest achter in uw woning? Dan krijgt u van ons een kaart. Hierop staat precies waar in uw woning nog asbest zit. Deze kaart hangen we op in uw meterkast. Zo is het voor u en later voor nieuwe bewoners altijd duidelijk waar nog asbest zit.

### **We werken aan de voorkant, achterkant en zijkant van de flat**

Dat noemen we de gevels. De voorgevel is de lange kant van uw flat, waar de ingang van uw flat zit. De achtergevel is de lange kant aan de andere kant van uw flat. Hier zit uw balkondeur. Soms hebben we het ook over de kopgevel. Bij een flat zit die alleen aan de 2 korte kanten.

### **We vervangen of repareren de stenen en voegen van de gevel**

Uw woning is gemetseld en daartussen zitten voegen die opgevuld zijn met cement. Dit noemen we het metsel- en voegwerk. Zitten er scheuren in de stenen of zijn de voegen niet goed meer? Dan vervangen we de stenen of we repareren dit. We maken ook schoon waar dat nodig is.

### **We knappen uw balkon op**

We maken de vloer en de onderzijde van uw balkon schoon. En we repareren het beton als dat nodig is. De betonnen delen worden geschilderd. Ook schilderen we het hek, en reinigen het paneel van uw balkon.

### **U krijgt nieuwe, veilige sloten voor uw voordeur**

De sloten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Ze hebben een driepuntssluiting en een kerntrekbeveiliging. Dat houdt in dat de deur straks op drie plaatsen op slot gaat. U hoeft hier maar 1 sleutel voor om te draaien. Ook is het sleutelgat extra goed beveiligd.

### **We schilderen alle houten kozijnen aan de buitenkant van uw woning**

Op de galerij heeft uw woningen houten kozijnen. We schilderen de houten kozijnen aan de buitenkant. Het draairaam en de voordeur vervangen we.

### **We repareren kozijnen met houtrot**

Houtrot ontstaat als er vocht in het hout trekt. Dit zorgt voor schimmel en dat zorgt weer voor schade aan de kozijnen. Heeft u kozijnen met houtrot? Dan zorgen wij voor de reparatie.

### **U zorgt zelf voor het schilderen van houten kozijnen aan de binnenkant van uw woning**

Wanneer we uw draairaam en deur vervangen in de houten kozijnen krijgt u nieuwe scharnieren, grepen en tochtprofielen. Die komen soms op een iets andere plek dan eerst. Hierdoor kan schade ontstaan aan uw kozijn. Gaatjes en schade aan het hout repareren wij voor u. Schilderwerk van uw kozijnen aan de binnenkant doen we niet.

**We plaatsen ledlampen in alle bergingen en de algemene ruimtes**

We vervangen alle oude lampen door led-lampen. Ledlampen zijn duurzamer en beter voor het milieu. En energiezuiniger, want ze verbruiken minder stroom.

**We maken de vloer in de algemene ruimtes schoon**

En we zorgen voor een beschermende laag. Hierdoor is de vloer goed beschermd tegen vuil en vocht. En blijft hij langer mooi.

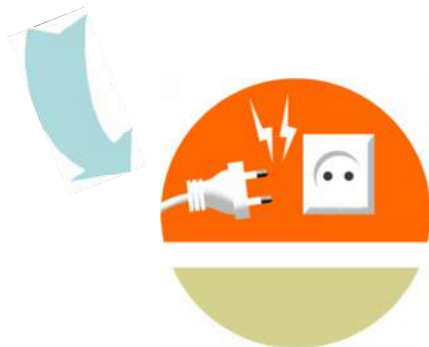
**We schilderen de muren en plafonds in de algemene ruimtes**

De muren schilderen we in een nieuwe kleur. Ook vervangen we de vloer- en wandtegels in de portieken.

**We werken aan uw meterkast**

Om alle installaties straks goed te laten werken, passen we ook de meterkast aan. Hieronder leest u wat we precies gaan doen.

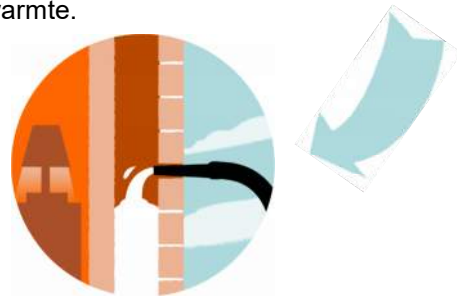
- We controleren uw elektra-installatie.
- We laten de groepen in de meterkast goed aansluiten op de nieuwe installaties.
- We vervangen waar nodig de groepenkast. Zo kunnen we uw afleverset goed aansluiten.
- We vervangen sommige groepenkasten.
- Soms zit de gasmeter in de berging en soms zit deze in de woning. Na het werk halen we de gasmeters weg.

**We controleren de leidingen voor water en elektriciteit**

En we controleren uw groepenkast. We passen de leidingen aan als dat nodig is.

**We vullen de spouw op met isolatiemateriaal**

Tussen de binnenmuur en de buitenmuur van uw woning zit een ruimte: de spouw. In de spouw zit nu isolatiemateriaal. Na een tijdje werkt het niet zo goed meer en zit het niet meer op alle plaatsen in de spouw. Hierdoor verliest uw woning meer warmte. Daarom vullen we de spouw bij met nieuwe isolatie. Zo verliest uw woning veel minder warmte.



Bij de maisonnette woningen worden naar eigen keuze, voorzetwanden geplaatst op de begane grond verdieping welke aan de bergingen grenzen om op deze manier de kou te verminderen.

**We nemen maatregelen tegen vogeloverlast**

WoonInvest onderzoekt wat wij kunnen doen om duiven overlast te verminderen. Hierdoor zullen wij duivenpinnen plaatsen, wanneer de meeste bewoners dit willen.

**We installeren een nieuwe intercominstallatie met Videofoon**

Zo ziet u vanuit uw eigen woning wie er beneden vanaf de straat aanbelt. Bij de entrees beneden vervangen we de bellen en brievenbussen.

### **We werken aan de keukens, badkamers en toiletten**

We gaan in alle woningen na of de keuken, de badkamer of het toilet aan vervanging toe zijn. Is



*Voorbeeld van de nieuwe keukenopstelling*



*Voorbeeld van de nieuwe kraan in de keuken*



*Voorbeeld van de nieuwe  
glijstang met douchekop en douche-  
kraan in de badkamer*



*Voorbeeld van de nieuwe  
wastafelkraan in de badkamer*



*Voorbeeld van de nieuwe wastafel in het toilet*



*Voorbeeld van de nieuwe  
wastafelkraan in het toilet*

## 4 Herkenbaarheid

Op de kaart hiernaast ziet u de accentkleuren van de drie woongebouwen zoals deze nu zijn, namelijk:

**Blauw:** Burgemeester Caan van Necklaan

**Geel:** Burgemeester Velthuijsenlaan

**Rood:** Burgemeester Velthuijsenlaan



### 4.1 Zo ziet het er nu uit



Plafond bergingen



Uitzicht balkon



Gevelkachel



Metselwerk



Galerijhekken



Gevelkachel

## 4.2 Zo komt het eruit te zien

De architect heeft een nieuw ontwerp gemaakt.\* Om de herkenbaarheid van de drie verschillende gebouwen te behouden, is voor ieder gebouw een eigen nieuw themakleur voorgesteld. Tijdens de informatiebijeenkomst kunt u meedenken over de definitieve kleurkeuze.

Blauw krijgt de kleur  
Brons



Geel krijgt de kleur  
Goud



Rood krijgt de kleur  
Koper



*\*De afbeeldingen hierboven van de flats dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.*

## 5 Wat zijn straks uw woonlasten?

Met woonlasten bedoelen we dat wat u betaalt voor bijvoorbeeld de huur, servicekosten, gas en elektra. In een energiezuinige woning verbruikt u minder energie. Daar betaalt u dan ook minder voor. In dit deel van de brochure leest u wat dit voor u betekent.

### 5.1 Lagere woonlasten

#### **Uw woonlasten blijven gelijk of worden zelfs lager**

De isolatie zorgt ervoor dat u minder energie nodig heeft om uw woning te verwarmen, wat uw energieverbruik verlaagt. Dit betekent dat uw totale woonlasten naar verwachting lager worden. Hoeveel u bespaart, hangt af van uw verbruik en de energieprijzen.

We helpen u ook na de verduurzaming om de nieuwe installaties in uw woning zo energiezuinig mogelijk te gebruiken. Zo kunt u ervan uitgaan dat met de verduurzaming uw wooncomfort toeneemt en uw woonlasten dalen.

### 5.2 Lagere energierekening

#### **U heeft minder energie nodig in uw woning**

Het werk dat we beschrijven in deze brochure zorgt ervoor dat u straks minder energie nodig heeft. Met goede ventilatie, het nieuwe glas en isolatie is uw woning een stuk duurzamer.

#### **Uw woning gaat van energielabel C/D/E naar energielabel A+**

Een energielabel geeft aan hoe zuinig uw woning is. Hoe energiezuiniger uw woning is, hoe meer punten uw woning krijgt. En met meer punten krijgt u een hoger energielabel. Een energielabel A is hoger dan een energielabel D/E.

Onze projectmanager maakt met hulp van onafhankelijke software een betrouwbare berekening. Daardoor weten we welk effect

de maatregelen hebben op hoeveel energie u straks verbruikt. Uw woning heeft nu nog energielabel C/D/E, maar gaat naar energielabel A. Dat betekent dat u minder energie nodig heeft voor bijvoorbeeld uw verwarming of ventilatiesysteem.

### 5.3 Geen huurverhoging

#### **U betaalt geen huurverhoging voor de verduurzaming**

Nadat ons werk aan uw woning klaar is, woont u energiezuinig en comfortabeler. Daarvoor betaalt u geen huurverhoging.

### 5.4 Bijdrage zonnepanelen

Voor de zonnepanelen betaalt u een bijdrage van € 2,50 per zonnepaneel per maand. Deze extra servicekosten worden pas in rekening gebracht als de werkzaamheden aan uw woning klaar zijn en de zonnepanelen in werking zijn.

### 5.5 Toestemming voor verduurzaming

In deze brochure las u ons plan om de woningen in uw buurt te verduurzamen, zodat u straks in een energiezuinige woning woont. We vertellen u hier graag meer over op de inloopbijeenkomst.

#### **U krijgt tijdens de inloopbijeenkomst een akkoordverklaring**

Op de akkoordverklaring van WoonInvest geven we aan welke maatregelen we nemen om uw woning duurzaam te maken. Voor de verduurzamingswerkzaamheden mag u stemmen. Als 70% of meer van de bewoners 'ja' stemmen voor de verduurzaming, dan voeren we het plan uit. Voor de onderhoudswerkzaamheden is geen stem benodigd.

## 6 Wat zijn de volgende stappen?

In deze brochure las u al welke energiezuinige maatregelen we willen nemen. Hieronder vindt u een stappenplan dat wij gebruiken als we woningen willen verbeteren. Zo heeft u een overzicht van wat u van ons kunt verwachten.

### 6.1 Stappenplan

- 1. U kunt straks een kijkje nemen in een proefwoning, verwachting: maart 2025**  
Verduurzaming, energiebesparende maatregelen, duurzaamheid, allemaal woorden die u hoort tijdens onze bijeenkomsten of leest in onze brieven en brochures. En waarvan u zich misschien ook wel afvroeg wat ze nu eigenlijk betekenen. We leggen dat graag aan u uit in de praktijk tijdens een bezoek aan onze proefwoning.
- 2. We nodigen u uit voor een bijeenkomst, verwachting: maart 2025**  
Tijdens de inloopbijeenkomst vertellen we u meer over ons plan en de maatregelen. En wat ons werk voor u als bewoner betekent. We sturen u hiervoor nog een uitnodiging. Ook ons projectteam stelt zich graag aan u voor. En heeft u vragen of dingen die u met ons wilt delen? Dan bespreken we die gelijk met u. Komt u ook langs?
- 3. U kunt stemmen voor de verduurzaming**  
Kiest u ook voor een energiezuinige woning? Tijdens de inloopbijeenkomst krijgt u van WoonInvest een akkoordverklaring. Op dit formulier kunt u aangeven of u akkoord gaat met de verduurzamingsmaatregelen. Voor de onderhoudswerkzaamheden kunt u niet stemmen. Wilt u het formulier ingevuld bij ons inleveren? Dat kan al tijdens de inloopbijeenkomst. We hebben het ingevulde stemformulier uiterlijk **woensdag 9 april** van u nodig. Inleveren kan in de brievenbus van de **Burgemeester Velthuijsenlaan 120**, in de modelwoning, of mail naar [neve@wooninvest.nl](mailto:neve@wooninvest.nl)

#### 4. **We komen bij u langs, verwachting: vanaf mei 2025**

Op de inloopbijeenkomst ziet u onze plannen voor uw woning. Maar geen enkele woning is hetzelfde. Daarom maken we tijdens de bijeenkomst graag een afspraak bij u thuis. Tijdens dit bezoek bekijken we uw woning. De afspraak duurt ongeveer een uur. We letten daarbij op de dingen die extra aandacht nodig hebben voor de verduurzaming. Ook leggen we uit wat de andere stappen zijn in ons plan om uw woning te verbeteren.

#### 5. **We houden een startgesprek**

Voordat we echt beginnen, komen we nog een keer bij u langs. Dat doen we ongeveer 2 weken voordat we in uw woning starten. U krijgt dan van ons de planning voor uw woning. Hierop ziet u wanneer wij bij uw woning beginnen en waar we precies gaan werken. Tijdens dit bezoek bekijken we samen met u of u klaar bent voor ons werk. En of u nog hulp nodig heeft, bijvoorbeeld bij het afdekken of opruimen van spullen.

Tip: deel met ons (een kopie van) uw laatste 3 jaarrekeningen van uw energieverbruik. We rekenen dan op de inloopbijeenkomst graag al voor u uit hoe uw energieverbruik lager wordt.



**6. We starten met ons werk**

We spreken van tevoren met u de dag en tijd af waarop we beginnen. Natuurlijk laten we uw woning weer netjes achter als we gewerkt hebben. Is ons werk klaar? Dan lopen we nog een keer met u door de woning om alle maatregelen te laten zien. U krijgt van ons ook een handleiding met daarin uitleg over alle installaties.

**7. We zijn benieuwd naar uw mening!**

We horen graag van u wat u vindt van ons werk. Nadat we klaar zijn krijgt u van ons een vragenlijst. Wilt u de vragen voor ons beantwoorden? Zo weten we wat we bij een volgend project nog beter of anders kunnen doen.

**8. We organiseren een servicedag**

3 maanden nadat we klaar zijn met het hele project komen we nog een keer terug. Heeft u problemen met de installaties? Dan lossen we die op deze dag graag voor u op. Ook andere vragen beantwoorden graag. Bijvoorbeeld als u wilt weten hoe de nieuwe installaties precies werken.

## **6.2 Onze manier van werken**

**U kunt in uw woning blijven wonen tijdens ons werk**

We zorgen ervoor dat we zo netjes mogelijk werken en zo snel mogelijk klaar zijn. We vragen u van tevoren wel of u er rekening mee houdt als we langskomen. Bijvoorbeeld door grote spullen weg te halen en de deuren en ramen vrij te houden. Alvast bedankt voor uw hulp!

**Tijdelijke woning**

In sommige gevallen raden wij het aan niet in uw te woning blijven, afhankelijk van de werkzaamheden in uw woning. Dit kan tot maximaal 4 weken duren. We laten op tijd weten wanneer u kunt verhuizen en voor hoe lang. Als dit nodig is, wordt er een tijdelijke woning voor u geregeld. Dit is een ingerichte woning van WoonInvest. In de tijdelijke woning zorgen we ook voor een thuiswerkplek.

**Compensatie voor ongemak**

De werkzaamheden kunnen hinder veroorzaken, daarom krijgt u een vergoeding voor het ongemak. Dit is bedoeld voor zaken als extra schoonmaakwerk, tijdelijk gebruik van elektriciteit en/of water door de aannemer en kleine reparaties in huis. Hoeveel u ontvangt, hangt af van uw keuze om eventueel uw woning te verlaten.

Hieronder de vergoedingen:

Geen vertrek nodig: € 100,-

1-2 weken naar een wisselwoning : € 250,-

3-4 weken naar een wisselwoning: € 400,-



### **Fijn als u zoveel mogelijk thuis bent tijdens het werk**

Zo leert u de mensen die bij u aan het werk zijn beter kennen, en zij u. Lukt het niet altijd om thuis te zijn als we langskomen? Geef dit dan gerust aan bij de uitvoerder. Samen met u kijkt hij of zij naar wat er mogelijk is. U krijgt van de uitvoerder ook een planning voor uw woning. Zo weet u precies wat er waar en wanneer gebeurt.

### **We vragen u om ruimte te maken voor ons werk**

Buiten uw woning werken we aan de gevels. Hiervoor hebben we ruimte nodig om ons werk te doen. Haalt u de spullen bij de kozijnen alvast voor ons weg? En wilt u uw tuinmeubels, bloempotten of planten een tijdje weghalen van uw balkon? Fijn als u ook alvast de waslijn weghaalt, als u die op het balkon heeft hangen.

### **Samen beschermen we uw vloer en meubels**

Werk in de woning zorgt vaak voor stof. Daarom dekken we de looppaden van de vloer altijd goed af met afdek materiaal, zoals stucloper. U krijgt van ons ook folie om uw meubels te beschermen. We vragen u wel om zelf de folie over uw meubels te doen.



### **Schade**

Tijdens de werkzaamheden kan er schade ontstaan, ook al proberen we dit te voorkomen. Mocht u bij terugkomst schade ontdekken, meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder. Samen met u wordt de schade geregistreerd en indien mogelijk direct hersteld. Als dit niet lukt, zoekt de uitvoerder samen met u naar een oplossing. Schade aan uw persoonlijke bezittingen meldt u bij uw eigen verzekering. Heeft u geen verzekering? Dan beoordelen wij de schade. Schade die ontstaat doordat u onze adviezen niet heeft opgevolgd, vergoeden wij niet.

### **We denken mee over uw medische situatie**

Krijgt u nu medische hulp? Laat het ons dan weten. We zoeken graag met u mee naar een goede oplossing.

### **Neem op tijd maatregelen voor uw huisdier**

Heeft u huisdieren? Dan kan het zijn dat ze last hebben van ons werk. Denk aan extra geluid of van boren en zagen. Ook staat uw deur regelmatig open, omdat onze collega's in en uit komen lopen. Ons advies is om op tijd te zorgen voor maatregelen, zoals een tijdelijke andere plek.

Blijven uw huisdieren thuis tijdens het werk? Dan zoeken we graag samen met u naar een oplossing.

### **We maken afspraken over aanpassingen die u zelf heeft gedaan**

Soms heeft u of de vorige huurder iets veranderd in de woning. Dat noemen we 'zelf aangebrachte voorzieningen'. We kunnen ons voorstellen dat u wil weten wat hiermee gebeurt tijdens ons werk. Tijdens het gesprek bij u thuis bespreken we wat de mogelijkheden zijn en maken we hier afspraken met u over.

### **We halen zelf aangebrachte voorzieningen weg als dat nodig is**

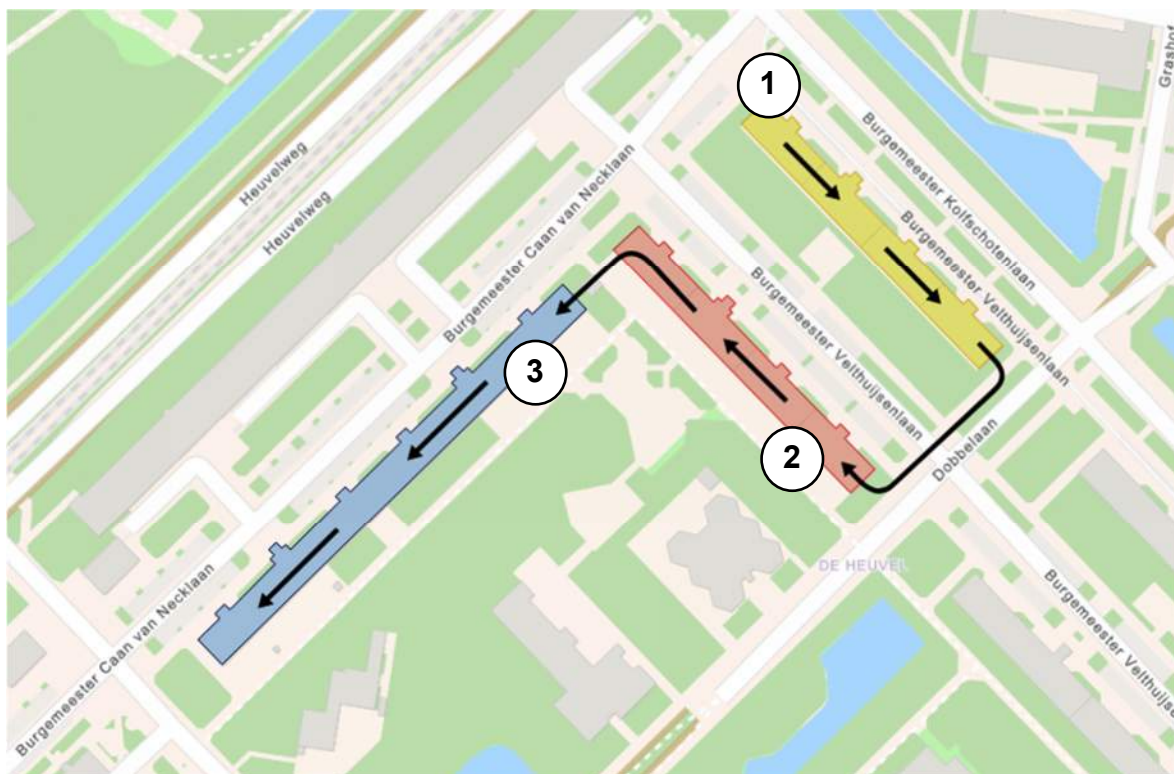
Heeft u een zonnescerm of andere zonwering? Dan kijken we of we deze moeten weghalen voor ons werk. Ook kan het zijn dat u een zelf geplaatste trap heeft naar uw tuin. Dit soort zaken bespreken we tijdens ons eerste gesprek bij u thuis. Bijvoorbeeld: is uw zonnescerm nog van goede kwaliteit? Dan plaatsen we deze terug als dat kan. Is uw scherm van minder goede kwaliteit of te oud? Dan plaatsen we deze helaas niet terug. U krijgt hier van ons nog meer informatie over.

### **We zorgen voor een veilige woonomgeving**

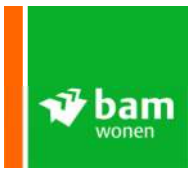
Iedere dagen ruimen we op waar we gewerkt hebben. We laten geen gereedschap in uw woning achter. We sluiten het terrein met de bouwketen en de opslag voor bouw materiaal goed af. Na werktijd zorgen er ook voor dat niemand nog op de steiger kan komen. Zo blijft u ook tijdens ons werk in een veilige omgeving wonen.

### **Werkvolgorde**

In de afbeelding hieronder ziet u de werkvolgorde. We beginnen de werkzaamheden aan de Burgemeester Velthuisenlaan in de gele flat aan de kant van de lage huisnummers. Op de afbeelding aangegeven met nummer 1. De pijlen geven de bouwvolgorde aan. Na de gele flat starten we in de rode flat, en daarna de blauwe flat.



# Contact



Heeft u vragen aan BAM Wonen?  
Neem dan contact op via ons telefoonnummer:  
T 010 436 86 00

**BAM Wonen bv**  
Postbus 596  
3500 AN Utrecht  
030 630 55 30



**Dylan de Boer**  
Projectleider



**Max Maaskant**  
Bewonersconsulent



**Richard Termeer**  
Uitvoerder



**Shalayla Alberto**  
Bewonersconsulent



Heeft u vragen over uw woning die over verhuurzaken gaan?  
Neem dan contact op met WoonInvest:

**Edwin Maas**  
Wijkbeheerder

**Joery Borneman**  
Projectleider  
[neve@wooninvest.nl](mailto:neve@wooninvest.nl)

**WoonInvest**  
Charlotte van Pallandtlaan 2  
2272 TR Voorburg  
070 301 11 00



**Edwin Maas**  
Wijkbeheerder



**Joery Borneman**  
Projectleider