



Verduurzaming 45 woningen Schilders-/Dichtersbuurt te Zoetermeer

Januari 2024



Welkom thuis

Dit leest u in deze informatiebrochure

1	Het team van Schilders-/Dichtersbuurt	4
2	Wat gaat er gebeuren?	5-9
3	Hoe verloopt het proces?	10
4	Ongeriefsvergoeding	11
5	Tijdens de werkzaamheden	12
6	Wat kunt u van ons verwachten?	13

Notities	14
Uw contactpersonen	15



Beste bewoner(s),

De eigenaar en verhuurder van uw woning, De Goede Woning, wil graag comfortabele en energiezuinige woningen verhuren. Daarom heeft De Goede Woning aan BAM Wonen gevraagd een verduurzamingsplan te ontwikkelen waarmee u gaat besparen op uw energieverbruik en waarmee u ook meer wooncomfort ervaart. In deze brochure leest u wat deze woningverbetering inhoudt. Lees alle informatie goed door, zodat u goed weet of u met het verduurzamingsplan kunt instemmen. We starten pas met de werkzaamheden als minimaal 70% van de huishoudens hiermee akkoord gaat.

Even voorstellen

BAM is een Nederlands bouwbedrijf dat werkt aan wegen, treinrails en viaducten, maar ook aan gebouwen, zoals winkels, kantoren en woningen. Wist u dat BAM Wonen al jaren zorgt voor het bouwen van duurzame en energiezuinige woningen? Uw verhuurder De Goede Woning heeft ons de opdracht gegeven ervoor te zorgen dat u straks in een energiezuinige, duurzame woning woont.

Woningverbetering

Wat merkt u van een woningverbetering? Na afloop ervaart u dat uw woning binnen warmer blijft in een koude winter, en dat de woning veel energiezuiniger wordt. Dankzij goede isolatie, nieuwe ramen en nieuwe mechanische ventilatie. Met foto's en uitleg ziet u wat de bedoeling is. Wij begrijpen dat de verbouwing een ingrijpende tijd wordt en dat u op sommige momenten overlast gaat ervaren. We doen ons best dit zo veel mogelijk te beperken. En na afloop van de verbouwing woont u in een comfortabele en energiezuinige woning.

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. In deze brochure vindt u vast alle informatie over de woningverbetering. Natuurlijk kunt u al uw vragen stellen tijdens het bezoek aan de proefwoning. Zien we u daar? U ontvangt binnenkort de uitnodiging.

Heeft u vragen? Stel ze gerust!

We kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over de verduurzaming van de woning of dat u zich zorgen maakt over de werkzaamheden. 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 werkzaamheden en wat ze voor u betekenen. U vindt onze contactgegevens op de achterkant van deze brochure.

Met vriendelijke groet,

Uw projectteam

BAM Wonen en Woningcorporatie De Goede Woning.



1. Het team van Schilders-/Dichtersbuurt

Op deze pagina ziet u de leden van het projectteam.



Julian Lambermon

Projectleider BAM Wonen



Jasmijn Kortes

Werkvoorbereider BAM Wonen

Dagelijks aanwezig op de bouw.



John Stufkens

Uitvoerder BAM Wonen

Dagelijks aanwezig op de bouw



Roy Hoog

Projectregisseur

De Goede Woning



Agnes van der Heijden

Woonconsulent

De Goede Woning

Tijdens de bouw bereikbaar voor bewonersvragen

2. Wat gaat er gebeuren?

Een betere woning voor u

Uw woning is gebouwd in 1960. Toen was er minder aandacht voor energiezuinig wonen en woningen werden minder goed geïsoleerd. Dat betekent dat een deel van de warmte die u stookt, uw woning verlaat via o.a. de vloer, het dak en het glas. Uw gasverbruik is dan mogelijk hoger dan noodzakelijk en u kunt comfortproblemen ervaren, zoals vocht en kou.

Woningen die we tegenwoordig bouwen, isoleren we juist heel goed. Nieuwbouwwoningen hebben veel minder energie nodig om ze te verwarmen en voelen met betere ventilatie veel comfortabeler. Gelukkig is het goed mogelijk om uw woning alsnog duurzamer te maken.

Uw woning is na de woningverbetering energiezuiniger te verwarmen in de winter. We brengen nieuwe ventilatie en isolatie aan in de woning, waardoor een beter binnenklimaat ontstaat. Met nieuwe beglazing en betere ventilatie bespaart u bovendien op uw gasverbruik. Beter isolerend glas zorgt ervoor dat er minder warmte verloren gaat. Vooral in de winter verbruikt een goed-geïsoleerde woning daarom minder energie om behaaglijk warm te zijn dan een woning zonder isolatie.



Voor een energiezuinige en duurzame woning zijn verschillende energiemaatregelen nodig. In dit hoofdstuk leest u meer over het verduurzamingsplan.

Het plan

1. Uw woning krijgt nieuwe draairamen in de gevel, met glas dat beter isoleert
2. Uw woning krijgt overal HR++ glas dat beter isoleert
3. Uw woning krijgt nieuwe dakisolatie aan de buitenkant
4. Uw woning krijgt nieuwe dakpannen
5. We vullen de spouw op met isolatiemateriaal
6. Uw woning krijgt bodemisolatie in de kruipruimte
7. Uw woning krijgt een nieuwe geïsoleerde voordeur, achterdeur en balkondeur (indien van toepassing)
8. Uw woning krijgt een nieuw, energiezuiniger mechanisch ventilatiesysteem
9. Plaatsing van CO₂ sensor voor de ventilatie in de woonkamer en hoofdslaapkamer
10. We plaatsen ventilatieroosters in het glas
11. We controleren de riolering, bestaande elektrische installatie en de bestaande water- en gasleidingen
12. We vervangen het bestaande dakraam door een nieuw dakraam
13. We vervangen of repareren de stenen en voegen van de gevel
14. We reinigen de gevel en maken de gevel waterafstotend (hydrofoberen)
15. We schilderen alle gevelkozijnen aan de buitenzijde
16. We verwijderen de schoorstenen
17. We vervangen de bestaande meterkast door een nieuwe meterkast
18. U kunt kiezen voor het aanbrengen van een perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken in de keuken
19. Op dit moment zijn wij in afwachting van een definitief akkoord van de netbeheer voor het aanbrengen van zonnepanelen. *(Indien dit niet mogelijk is, treffen we wel alvast voorbereidingen om het op een later moment aan te kunnen brengen.)*

De akkoordverklaringen voor nummer 18 en 19 ontvangt u tijdens onze afspraak bij u thuis.

De nummers hieronder leggen we u hier boven uit. De afbeelding hieronder is de huidige situatie.



Nieuwe isolatie

Dakisolatie

We plaatsen aan de buitenzijde van uw woning dakisolatie. Dit doen we door vanaf een steiger de dakpannen, panlatten en tengels te verwijderen. Ook de schoorstenen halen wij weg van het dak, deze komen niet meer terug. Na het aanbrengen van de isolatie brengen we nieuwe dakpannen aan. De regenpijpen worden vernieuwd. Naast de nieuwe regenpijpen brengen we per woning één regenton aan. Bij sommige woningen zal dit aan de voor- of achterzijde zijn. Dit heeft met de uitloop van de regenpijp te maken. De regenton ziet u hieronder afgebeeld.



Gevelisolatie

Tussen de binnenmuur en de buitenmuur van uw gevel, zit een ruimte. Deze ruimte noemen we een spouw. Straks spuiten we nieuw isolatiemateriaal van hoge kwaliteit in de spouw. Op deze manier verliest uw woning straks minder warmte via uw gevel.



Bodemisolatie

De kruipruimte is op dit moment leeg en gaan we vullen met isolatiemateriaal. Dit zijn drowa chips en die zijn gemaakt van polystyreen (een soort piepschuim). Deze komen op de bodem van de kruipruimte te liggen. De lucht tussen de drowa chips en onderkant van de vloer is straks droger, waardoor de kou niet in de vloer trekt en uw vloer straks warmer aanvoelt.

Wat merkt u van deze werkzaamheden?

Tijdens de werkzaamheden kunt u overlast ervaren, we doen ons best dit zo veel mogelijk te beperken. De werkzaamheden vinden voornamelijk aan de buitenkant van uw woning plaats. Wel moeten we tijdens het aanbrengen van de nieuwe dakisolatie binnen zijn voor het aansluiten van de dakdoorvoeren en het aftimmeren van de dakramen. Tijdens onze afspraak bij u thuis bespreken we met u of u aanwezig moet zijn. Het aanbrengen van de gevelisolatie gebeurt vanaf de buitenkant. We boren een aantal gaten in de gevel om de isolatie in de spouw te spuiten.

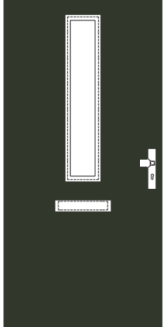
Glas vervangen

In de gevels vervangen we al het glas door HR++ glas. Wist u dat het verschil in comfort tussen dubbel glas en HR++ glas bijna even groot is als het verschil tussen enkel en dubbel glas? Dat komt doordat de ruimte tussen de dubbele ruiten bij HR++ glas gevuld is met een edelgas dat nog minder warmte doorlaat. Daardoor voelt de binnenruit straks ook minder koud aan.

Draaiende delen vervangen

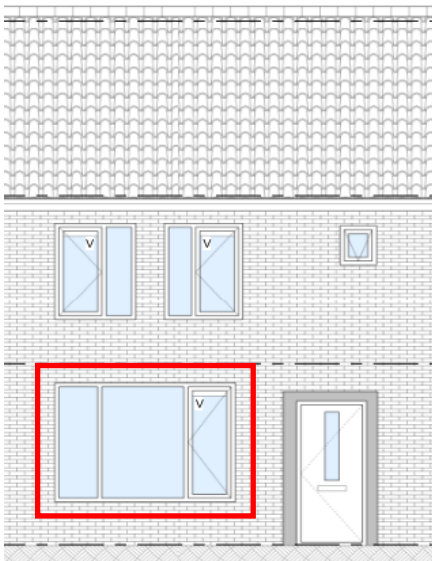
De draaiende delen zijn de deuren en de ramen die open kunnen.

De draairamen gaan wij vervangen door nieuwe draairamen. De nieuwe draairamen krijgen de kleur lichtgrijs RAL 7035. De voor- en achterdeur worden vervangen door een nieuwe geïsoleerde buitendeur met HR++ glas. Uiteindelijk hebben de meeste bewoners gestemd voor voordeur A (zoals hieronder afgebeeld). De nieuwe geïsoleerde buitendeuren krijgen de kleur spargroen RAL 6009.



Woonkamerkozijn voorgevel woningtype A en C (zie uitleg hieronder)

Bij woningtype A en C wordt het kozijn van de woonkamer in de voorgevel weer teruggebracht zoals het vroeger was. De nieuwe ruit wordt verdeeld in 3 vlakken. Bij woningtype D blijft de kozijnindeling hetzelfde.



Type A: Van Ostadestraat 2 tot en met 8
Karel Doormanlaan 11 tot en met 19

Type C: Rembrandtstraat 1 tot en met 31
Van Ostadestraat 10 tot en met 36

Type D: Tollenstraat 1 tot en met 9

Gevelonderhoud en schilderwerk

De gevel gaan wij opknappen. We herstellen het voeg- en metselwerk en daarna reinigen en hydrofoberen we de gevels waardoor deze er weer schoon uitzien en minder snel vuil worden. We schilderen de bestaande kozijnen in de kleur crème RAL 9001 .

Mechanische ventilatie

Om ervoor te zorgen dat er genoeg geventileerd wordt, komt er een nieuwe mechanische ventilatiebox in uw woning. Heeft u al een ventilatiebox hangen? Dan worden de kanalen gereinigd, de ventilatiebox vervangen en CO2-sensoren toegevoegd aan de bestaande installatie.

De ventilatiebox zuigt de vuile lucht af vanuit de keuken, het toilet en de badkamer en blaast de (vochtige) vuile lucht naar buiten. Via de ventilatieroosters in de ramen wordt verse buitenlucht aangezogen. De ventilatie gaat automatisch harder werken als u doucht of als er veel mensen in de woning zijn en er dus meer vuile lucht en vocht afgezogen moet worden.

De CO2-melder zorgt voor deze automatische regeling. Via een standenschakelaar kunt u de afzuiging ook zelf hoger of lager zetten. U kunt de standenschakelaar bijvoorbeeld gebruiken als u gaat koken.

Ventilatiebox



Afzuigventiel



CO2-sensor



Standenschakelaar



3. Hoe verloopt het proces?

Hieronder leest u wat u de komende tijd kunt verwachten. Tijdens het project krijgt u meer informatie. Bij vragen kunt u altijd bij ons terecht.

Stappenplan voor de woningverbetering

- 1 Informatieavond over de woningverbetering (woensdag 17 januari 2024)**
Tijdens de informatieavond vertellen we u alles over het verduurzamingsplan voor uw woning.
- 2 Informatiebrochure**
Na de informatieavond heeft u van ons deze informatiebrochure ontvangen waarin u alles nog eens rustig kunt nalezen.
- 3 Bezoek modelwoning (woensdag 24 januari en donderdag 25 januari)**
We voeren in een (lege) woning (Rembrandtstraat 25) een aantal werkzaamheden uit. Tijdens het bezoek aan de modelwoning kunt u het eindresultaat komen bekijken en uw eventuele vragen stellen over de werkzaamheden. U bent van harte welkom om in de modelwoning aan de Rembrandtstraat 25 te komen kijken hoe de verduurzaming eruit komt te zien. Hiervoor ontvangt u binnenkort een uitnodiging.
- 4 Afspraak bij u thuis (tussen 18 januari en 2 februari).**
Wanneer mogen we uw woning in kaart brengen? Geen enkele woning is gelijk, daarom maken we tijdens het bezoek aan de modelwoning een afspraak wanneer we bij u thuis mogen komen. We kijken op welke punten uw woning extra aandacht nodig heeft en waar maatwerk nodig is. U krijgt bovendien uitleg over het hele proces, we leren elkaar beter kennen en kunnen vragen direct beantwoorden.
- 5 Stemmen op de plannen (uiterlijk op vrijdag 2 februari)**
Geef voor vrijdag 2 februari aan ons door of u akkoord gaat met dit plan voor de verduurzaming van uw woning. Tijdens het bezoek aan de modelwoning ontvangt u het formulier waarop u dit kunt aangeven. Doe dit ingevulde formulier zo snel mogelijk in de brievenbus bij Rembrandtstraat 25. Hierop kunt u aangeven of u akkoord gaat met deze woningverbetering. De akkoordverklaring kunt u in de brievenbus doen bij Rembrandtstraat 25.

De werkzaamheden gaan door bij alle 45 woningen in uw woonwijk als minimaal 70% van de huishoudens (bewoonde woningen) de akkoordverklaring met "ja" ondertekent. We horen graag of u ook enthousiast bent over dit plan!
- 6 Startgesprek bij u thuis (vanaf half maart 2024)**
Ongeveer twee weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning komen we op afspraak bij u thuis en ontvangt u de planning voor uw woning. Op de planning ziet u precies wanneer we starten met uw woning en in welke ruimte we aan de slag gaan. U kunt dan al uw vragen stellen. We bespreken of u nog hulp nodig heeft en of de woning klaar is om te starten.



4. Ongeriefsvergoeding

Voor het uitvoeren van kleine herstelwerkzaamheden en als vergoeding voor het ongemak ontvangt u een ongeriefsvergoeding van €150,-. Dit bedrag geldt per woning. Dit bedrag kunt u gebruiken voor kleine werkzaamheden, zoals stoffering, sausschilderwerk, het laten terugplaatsen van lampen of het inkorten van gordijnen. Alle huurders ontvangen hetzelfde bedrag. De ongeriefsvergoeding wordt na oplevering van de woning door De Goede Woning uitgerekt en verrekend met eventuele vorderingen. Voorwaarde om voor vergoeding in aanmerking te komen is dat de huurder de woning bewoont tijdens de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.

Servicekosten

Als er voor zonnepanelen wordt gekozen worden er servicekosten in rekening gebracht. Het bedrag is afhankelijk van het aantal zonnepanelen en het aantal Wattpiek wat op uw woning komt. Het uitgangspunt bij de plaatsing van zonnepanelen is dat er altijd een prijsvoordeel voor de huurder is. We zullen dit in een persoonlijk gesprek met u doornemen. *Op dit moment zijn wij in afwachting van definitieve akkoord van de netbeheer voor het aanbrengen van zonnepanelen.*

Geen huurverhoging

De Goede Woning brengt geen kosten in rekening voor de werkzaamheden aan uw woning. Tijdens de afspraak bij u thuis krijgt u hier meer informatie over.

5. Tijdens de werkzaamheden

U kunt in uw woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden

De werkzaamheden van de woningverbetering voeren we uit in bewoonde staat. Dat betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven wonen. Natuurlijk merkt u dat er gewerkt wordt. Maar we zorgen ervoor dat we zo netjes mogelijk werken en zo snel mogelijk klaar zijn in uw woning.

Samen beschermen we uw vloer en meubels

We doen er alles aan om stof in u woning zo veel mogelijk te voorkomen. Toch geven werkzaamheden altijd extra stof. Daarom dekken we de vloer waar we werken af met afdek materiaal. Voor het beschermen van bijvoorbeeld uw meubels geven wij u afdekfolie. Zorgt u er zelf voor dat uw persoonlijke spullen beschermd zijn?

Heeft u huisdieren?

Tijdens de werkzaamheden staat regelmatig uw deur open omdat onze collega's in en uit moeten kunnen lopen. Ook geven sommige werkzaamheden, zoals boren en zagen, extra geluid. Dit kan voor uw huisdieren erg vervelend zijn. Daarom adviseren we u om op tijd maatregelen te nemen voor uw huisdier. Als uw huisdieren thuisblijven, komen we graag samen tot een goede oplossing.

Bent u thuis?

We vinden het fijn als u tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk thuis bent. Zo leren onze werklieden en u elkaar kennen. En dat werkt wel zo prettig. Kunt u niet thuis zijn? Bespreek dan met de uitvoerder de mogelijkheden. Van hem krijgt u ook een persoonlijke planning, zodat u precies weet waar, wanneer en wat er gaat gebeuren.

Maakt u ruimte vrij voor de werkzaamheden?

Om onze werkzaamheden uit te kunnen voeren, vragen we u ruimte vrij te maken. Meestal gaat het om het vrijmaken van vensterbanken, het weghalen van gordijnen of het verplaatsen van een meubelstuk. Tijdens de woningopname en het startgesprek bekijken we wat er per ruimte vrijgemaakt dient te worden. Het liefst komen we zo min mogelijk aan de eigendommen van bewoners. Daarom vragen we in eerste instantie of u zelf ruimte vrij kunt maken.

Steiger

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden plaatsen we een steiger rondom de woning. De steiger steunt op enkele punten op de grond met een steigervoet. Hiervoor is een vrije ruimte aan de gevel nodig van 1,5 meter. Tijdens de woningopname bespreken we met u wat er nodig is zodat de steiger geplaatst kan worden. Het kan zijn dat er spullen zoals tuinmeubelen, bloempotten of planten tijdens de uitvoering verplaatst moeten worden.

Meld eventuele schade direct

Natuurlijk gaan we zorgvuldig om met uw persoonlijke spullen. Toch raden we u aan om kostbare dingen tijdelijk extra goed af te dekken of op te bergen. Volgt u het advies van de aannemer niet op en er ontstaat schade aan uw spullen? Dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

Ontstaat er schade aan uw woning door de werkzaamheden? Dan herstelt BAM Wonen deze. Ontstaat er schade aan uw eigendommen? Maak dan foto's en meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder. Gooi geen spullen weg voordat de uitvoerder de gemelde schade gezien heeft. Anders kunnen we niet vaststellen dat u schade heeft, hoe groot deze is en hoe de schade is ontstaan.

We zorgen voor een snelle en juiste behandeling van uw schademelding. U kunt tijdens de werkzaamheden een schadeformulier ophalen bij de uitvoerder.

6. Wat kunt u van ons verwachten?

Planning

Zodra minimaal 70% van de huishoudens instemt met het verduurzamingsplan, maken we de planning. We verwachten u ruim voor de start van de uitvoering te kunnen vertellen wanneer uw woning aan de beurt is. Voordat we echt bij u beginnen, komt de uitvoerder bij u langs. U hoort dan op welke dagen wij precies komen en wat u kunt doen om u voor te bereiden.

We houden rekening met u

- We laten de werkplek en omgeving iedere dag bezemschoon en veilig achter.
- Het terrein met de bouwketen en de opslag bouwmaterialen is na onze werktijd afgesloten.
- Na onze werktijd blokkeren we de trapopgang van de steiger het inklimmen.

Maatwerk

Heeft u ergens hulp nodig, laat dit dan tijdens de afspraak bij u thuis weten. We zoeken dan samen naar een oplossing.

Om welke woningen gaat het?

Dit verduurzamingsplan geldt voor 45 woningen van De Goede Woning in de Schilders-Dichtersbuurt in Zoetermeer. Het gaat om de adressen:

- Rembrandtstraat 1-31
- Van Ostadestraat 2-36
- Karel Doormanlaan 11-19
- Tollenstraat 1-9

Hieronder staan de woningen afgebeeld. Na het behalen van de minimale 70% akkoord gaan we aan de slag met de bouwplaatsinrichting, de planning van de werkzaamheden en bepalen we de volgorde van de woonblokken.



Notities

A series of 25 horizontal dotted lines for writing notes.

Uw contactpersonen

BAM Wonen

Heeft u vragen aan BAM Wonen?

Neem contact op met:



Jasmijn Kortès
Werkvoorbereider
010 436 8600



Julian Lambermon
Projectleider
010 436 8600

De Goede Woning

Heeft u vragen over uw woning die niet over de verduurzaming gaan? Neem dan contact op met uw verhuurder:

De Goede Woning
079 - 343 80 00
woonservice@dgw.nl

Deze brochure is met zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldige samenstelling kunt u aan feitelijke onvolkomenheden geen rechten ontleen.