

Bewonersbrochure

Verduurzaming in de
Albert Verwey laan en omgeving



Deze brochure bevat belangrijke informatie over de plannen voor het verbeteren van uw woning. Kunt u de brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of uw familie of neem contact met ons op.

This information folder contains important information about the plans for improving your home. Are you unable to read the information folder? Then please ask your neighbours or family members for help or contact us.

Ce dossier d'information contient des renseignements importants relatifs aux projets d'amélioration de votre habitation. Vous ne parvenez pas à le lire? Demandez de l'aide à vos voisins ou à votre famille ou contactez-nous.

Bu tür bilgi dosyası evinizin iyileştirme planları hakkında önemli bilgiler içeriyor. Bilgi dosyasını okuyamıyor musunuz? Bu tür durumların da komşularınızdan veya herhangi ailenizden birinden yardım isteyiniz veya bizimle iletişime geçebilirsiniz.

إليك تحتوي هذه النشرة على معلومات مهمة حول الخطط لتحسين منزلك. لا تستطيع قراءة هذه المعلومات؟ اطلب المساعدة من جيرانك أو عائلتك أو تواصل معنا.

እዚህ ያለው መረጃ ፋይል ስለ ቤትዎ መሻሻል እቅዶች አስፈላጊ መረጃዎችን ይዟል። መረጃውን ማንበብ አቅም አለብዎት? ከጎረቤቶችዎ ወይም ከቤተሰቦችዎ እርዳታ ይጠይቁ ወይም ከኛ ጋር ይገናኙ።



Disclaimer: Nieuwe gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontfen aan de inhoud van deze brochure.

Inleiding

Vidomes wil uw woning graag energiezuiniger en comfortabeler maken. Daarom hebben we bouwbedrijf Koestr gevraagd om een verduurzamingsplan te maken. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, wat u van ons kunt verwachten en over de voorbereidingen.

Bezoek langs de deuren

Al enige tijd ontvangt u nieuwsbrieven over dit project. We willen u namelijk goed informeren. Ook zijn we op langs de deuren gegaan voor een kort gesprek. Veel bewoners hebben deze kans benut om ons te vertellen over hun situatie en woonervaring. We hebben deze waardevolle informatie gebruikt bij het maken van het plan.

Klankbordgroep

We vinden het belangrijk dat bewoners goed vertegenwoordigd zijn. Daarom hebben we voor dit project een klankbordgroep opgericht. Met de klankbordgroep hebben we regelmatig contact gehad over bijvoorbeeld de werkzaamheden, het verminderen van ongemakken en voorbereidingen. Ook betrokken we de klankbordgroep bij het maken van deze brochure. Zij zijn straks de ogen en oren van de buurt tijdens de werkzaamheden.

Verduurzamingsplan

Om de woningen in de Albert Verweylaan en omgeving te verbeteren, hebben we een verduurzamingsplan gemaakt. In deze brochure leest u meer over de verschillende werkzaamheden en hoe deze bijdragen aan een betere en energiezuinigere woning.

We bereiden u graag goed voor. Daarom leest u in deze brochure ook meer over welke hulp we bieden en de vergoedingen die u ontvangt.



Vul het stemformulier in

Bij deze brochure ontvangt u een stemformulier. Hiermee laat u ons weten of u wel of niet akkoord gaat met het verduurzamingsplan.

We willen graag weten of u instemt met ons verduurzamingsplan. Wanneer **minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat**, starten wij met de geplande werkzaamheden. Deze voeren we vervolgens in alle woningen uit, ook in de woningen waarvan de bewoners niet hebben ingestemd.

Bij minder dan 70% instemming kan Vidomes het plan voorleggen aan de rechter. De rechter weegt dan de belangen van de huurders en de verhuurder tegen elkaar af. Als de rechter oordeelt dat de werkzaamheden doorgang mogen vinden, voeren we ze alsnog in alle woningen uit. Komt de rechter tot een ander oordeel, dan zal Vidomes zich beraden op de vervolgstappen.

Wij vragen u om uw stemformulier uiterlijk **vrijdag 24 oktober 2025** getekend bij ons in te leveren. U leest hier meer over op pagina 38.



Inhoudsopgave

1. Contact	6
2. Woningverbetering	8
2.1 Nieuwe geïsoleerde buitenmuren	10
2.2 Nieuwe kozijnen en buitendeuren met HR++ glas	12
2.3 Vloerisolatie	13
2.4 Dakisolatie	14
2.5 Warmtepomp met buffervat	16
2.6 Ventilatie met warmteterugwinning.....	18
2.7 Zonnepanelen	20
2.8 Van gas naar elektriciteit.....	21
3. Voordelen van de werkzaamheden	22
4. Overlast of ongemak	24
5. Voorbereiding.....	26
6. Financiën	32
7. Vergoedingen	34
8. Planning.....	35
9. Gaat u akkoord?	38

1. Contact

Bij dit project zijn verschillende personen betrokken. Zowel medewerkers van Vidomes als medewerkers van Koestr. Hieronder stellen wij deze mensen aan u voor. U ziet meteen wie wat doet en bij wie u terecht kunt voor vragen.



Laura Olijve

Wooncoach (Koestr)

U kunt bij Laura terecht met vragen over het project die niet technisch zijn.



Max Berkenbosch

Projectleider (Koestr)

U kunt bij Max terecht met vragen over de technische uitvoering van de werkzaamheden. Hij stuurt de uitvoering van het project aan.



Lesley Planken

Projectontwikkelaar (Vidomes)

Lesley begeleidt en controleert de uitvoering van de werkzaamheden vanuit Vidomes. U kunt bij hem terecht met vragen over het verduurzamingsplan.



Kay Bakhshi

Sociaal projectleider (Vidomes)

Kay is uw aanpreekpunt wanneer u vragen heeft over de communicatie of vergoedingen van het project.

Hoe kunt u ons bereiken?

De medewerkers van Koestr

Telefoon: 070-3663330 (maandag t/m vrijdag van 8uur tot 16.30 uur)

E-mail: bewonerscommunicatie@koestr.nl

Tip! Geeft u even aan dat u contact zoekt voor het project Jacq Perklaan / Albert Verweyiaan.

De medewerkers van Vidomes

Telefoon: 088 845 66 00 (maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur en vrijdag van 9.00 – 13.00 uur)

Hoe herkent u medewerkers?

U herkent de medewerkers aan hun werkkleding en een bedrijfspas. Vraag daar gerust naar als zij bij u langskomen.



2. Woningverbetering

Het verduurzamingsplan voor uw woning bestaat uit energiemaatregelen. Hiermee maken wij uw woning klaar voor de toekomst. Zo ervaart u straks meer comfort, een beter binnenklimaat en een lager energieverbruik.

Energiemaatregelen

De energiemaatregelen maken uw woning energiezuiniger. Gemiddeld hebben de woningen nu energielabel D/E. Na de werkzaamheden heeft uw woning minimaal label A+++.

Het gaat om de volgende maatregelen:

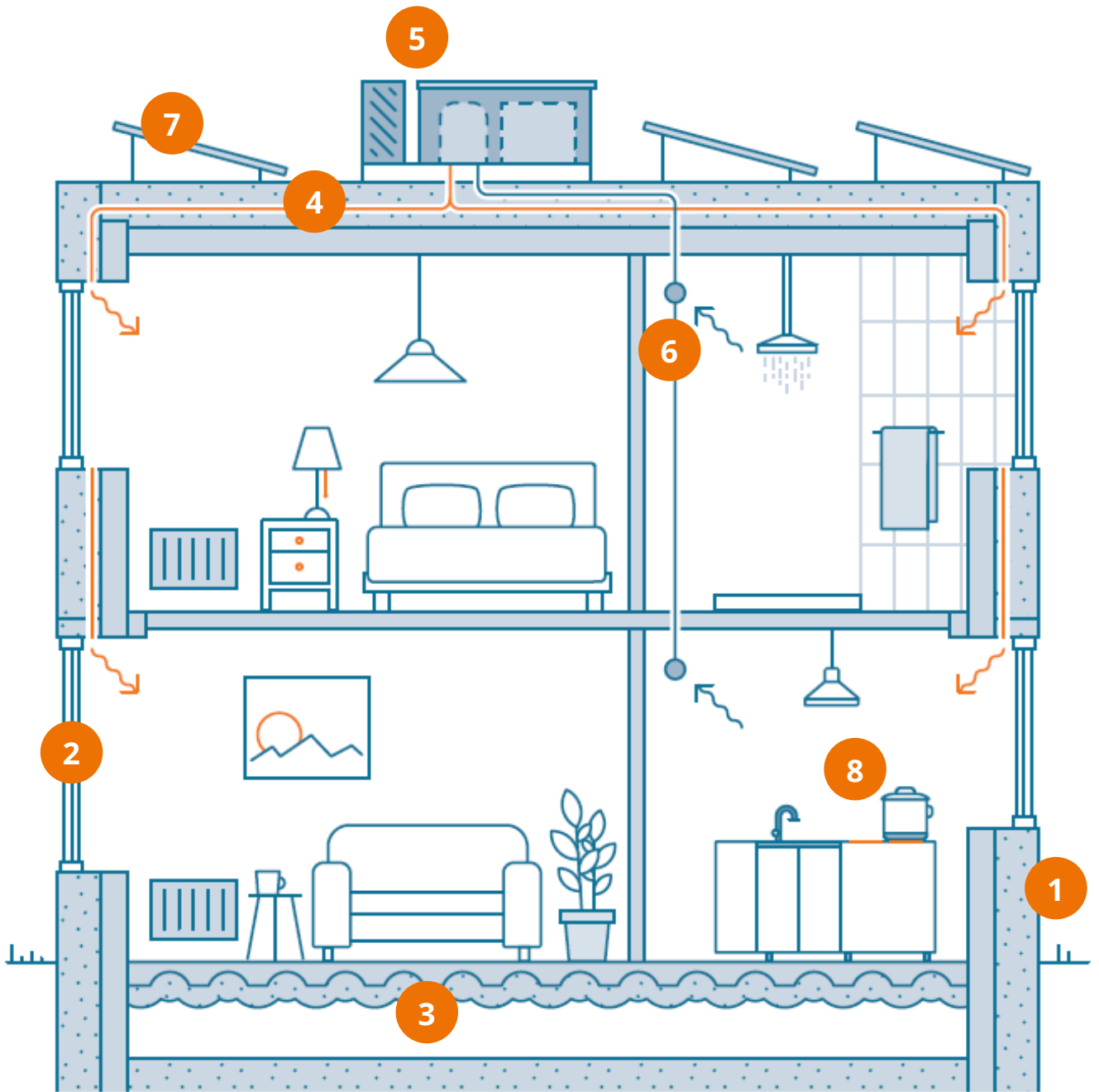
1. Nieuwe geïsoleerde buitenmuren
2. Nieuwe kozijnen en buitendeuren met HR++ glas
3. Vloerisolatie
4. Dakisolatie
5. Warmtepomp met buffervat
6. Ventilatie met warmteterugwinning
7. Zonnepanelen
8. Van koken op gas naar elektrisch koken.

Op de volgende pagina's staat meer uitleg over alle werkzaamheden.

Onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud is nodig om de kwaliteit en veiligheid van uw woning op peil te houden. Het betekent dat we onderdelen vervangen, repareren of opknappen omdat dit bijvoorbeeld door ouderdom of slijtage nodig is.

Door het uitvoeren van de energiemaatregelen zijn deze onderhoudswerkzaamheden niet meer nodig. Zo zorgt het plaatsen van nieuwe kozijnen en buitendeuren ervoor dat kieren dicht en schilderen niet meer hoeft. Ook het bijvullen van de spouwmuur met isolatie is niet meer nodig, omdat we nieuwe geïsoleerde gevelpanelen plaatsen.



2.1 Nieuwe geïsoleerde buitenmuren

We plaatsen compleet nieuwe kant-en-klare gevelpanelen tegen de bestaande buitenmuren. Dit zorgt voor een betere isolatie, een moderne uitstraling en minder overlast tijdens de werkzaamheden.

Wat gaan we doen?

Nieuwe gevels

We plaatsen nieuwe prefab geïsoleerde gevelpanelen tegen de bestaande buitenmuren. Prefab betekent dat de onderdelen van tevoren in de fabriek worden gemaakt. Hierdoor kunnen ze sneller en nauwkeuriger worden geplaatst. Dit zorgt voor een betere afwerking en minder onderhoud in de toekomst. De gevelpanelen worden geleverd met de nieuwe kozijnen en het HR++ glas erin. U leest meer over de nieuwe kozijnen en het HR++ glas op pagina 13.

Nieuwe gevelkleuren

De nieuwe prefab gevelpanelen zijn voorzien van steenstrips. Dit zijn platte bakstenen die eruitzien als een gewone baksteenmuur. Uw woning krijgt één van de volgende kleuren: rood, wit of zand in willekeurige volgorde. De architect heeft voor de hele wijk een ontwerp gemaakt, waarbij de kleuren elkaar in een patroon afwisselen. In de projectwoning aan de Albert Verwey laan kunt u op de plattegrond zien welke kleur uw gevel krijgt.

Nieuwe privacyschermen

De huidige privacyschermen (stenen muurtjes) aan de voor- en achterkant worden verwijderd. Dit is nodig om de nieuwe gevelpanelen te kunnen plaatsen en de woning goed te isoleren. Hier komen nieuwe houten privacyschermen voor terug. Bij demontage bestaande schutting indien nodig, plaatsen we dit terug.

Screens en zonwerend glas

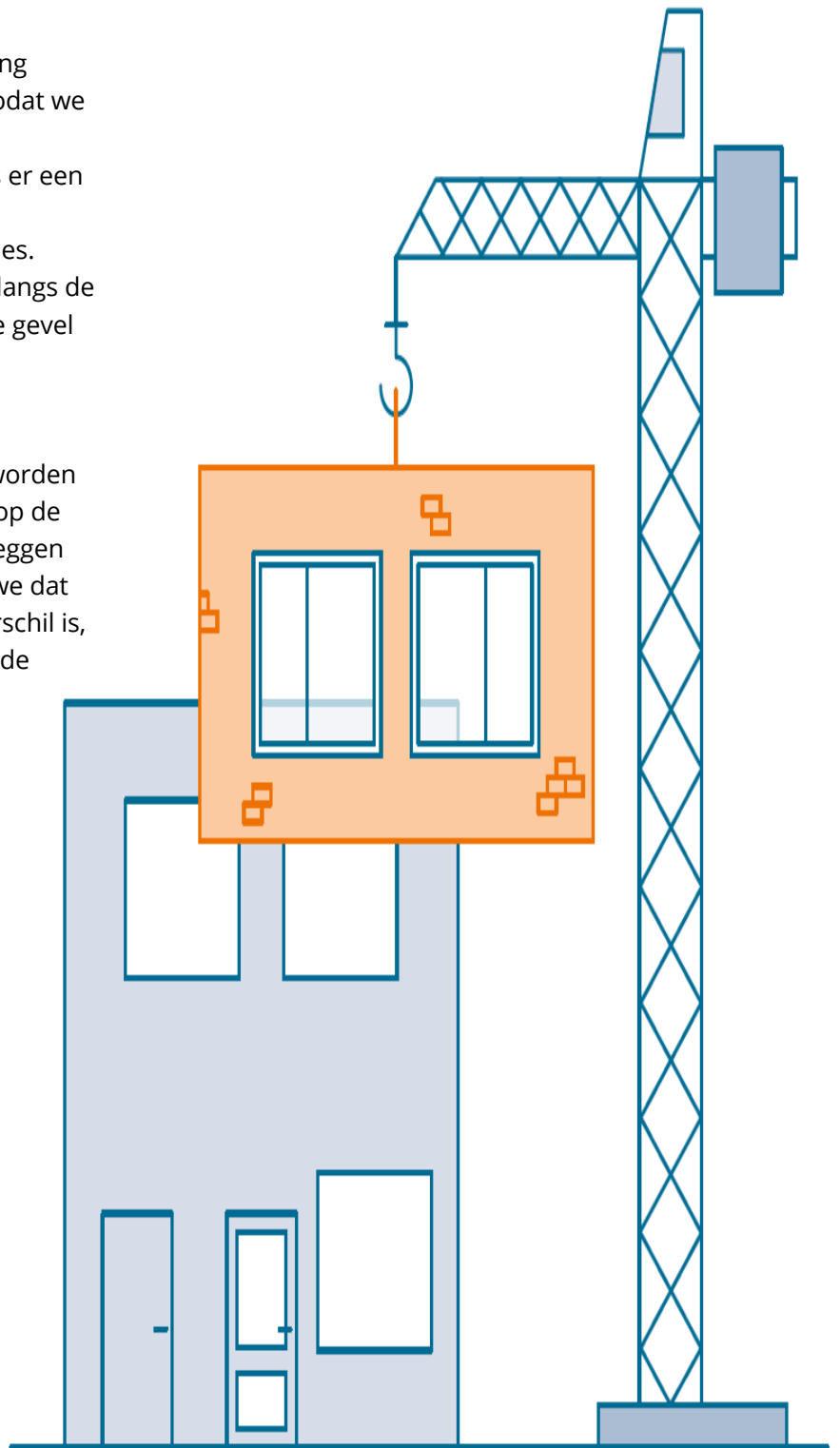
Bij de grote ramen op de begane grond die veel zon vangen, plaatsen we screens. Deze helpen om de warmte buiten te houden. De deuren krijgen geen screens. Op de eerste verdieping plaatsen we zonwerend glas bij gevels die veel zon krijgen. Tijdens het huisbezoek kan de uitvoerder aangeven welke gevels hiervoor in aanmerking komen.

Heeft u een zonnescherm aan de gevel? Dan mag u deze niet meer terughangen nadat de nieuwe geïsoleerde buitenmuren zijn geplaatst. Boren of schroeven in de nieuwe gevels is namelijk niet toegestaan. Wilt u extra schaduw in de tuin? Dan is een parasol een alternatief.

Hoe doen we dat?

Eerst verwijderen we tijdelijk de bestrating rondom uw woning waar dat nodig is, zodat we goed bij de gevel kunnen. Bij sommige woningen hoeft dit niet, bijvoorbeeld als er een betonplaat onder het terras ligt. Ook verwijderen we de stenen privacymuurtjes. Vervolgens graven we een stukje grond langs de fundering weg. Zo kunnen we de nieuwe gevel goed in de grond plaatsen.

Daarna zet een hijskraan de prefab gevelpanelen op hun plek. De panelen worden vastgezet in een railsysteem dat vooraf op de buitenmuur is gemonteerd. Als laatste leggen de we bestrating weer terug en zorgen we dat uw tuin weer in orde is. Als er hoogteverschil is, kijken we samen met u naar een passende oplossing.



2.2 Nieuwe kozijnen en buitendeuren met HR++ glas

Om ervoor te zorgen dat de kozijnen en buitendeuren perfect aansluiten op de nieuwe gevelpanelen, plaatsen we nieuwe kunststofkozijnen en buitendeuren met HR++ glas.

Wat gaan we doen?

Nieuwe kozijnen

We verwijderen de bestaande kozijnen en plaatsen nieuwe kunststofkozijnen. Omdat de muren door de nieuwe gevelpanelen dikker worden, krijgen alle kozijnen aan de binnenkant een vensterbank van ongeveer 30 cm diep.

Nieuw glas

Op dit moment hebben de woningen verouderd dubbel- of enkelglas. Daarom vervangen wij al het glas door HR++ glas. De isolatie van het nieuwe glas is veel beter dan het huidige glas. Ook is er minder kans op condensatie aan de binnenkant van de ramen. In het nieuwe glas komen geen roosters meer. U leest meer over de nieuwe manier van ventileren op pagina 18.

Nieuwe voor- en achterdeur

U krijgt een nieuwe voor- en achterdeur met driepuntsluiting. Deze zijn beter geïsoleerd dan de huidige voor- en achterdeur. De voordeur is voorzien van figuurglas. Hierdoor blijft het zicht naar binnen beperkt. De achterdeur krijgt helder glas.

Hoe doen we dat?

We verwijderen eerst de oude kozijnen en buitendeuren met glas. Dan plaatsen we de nieuwe gevelpanelen. Deze panelen bevatten al de nieuwe kozijnen. Daarna werken we de kozijnen ook aan de binnenkant netjes af met timmerwerk.

2.3 Vloerisolatie

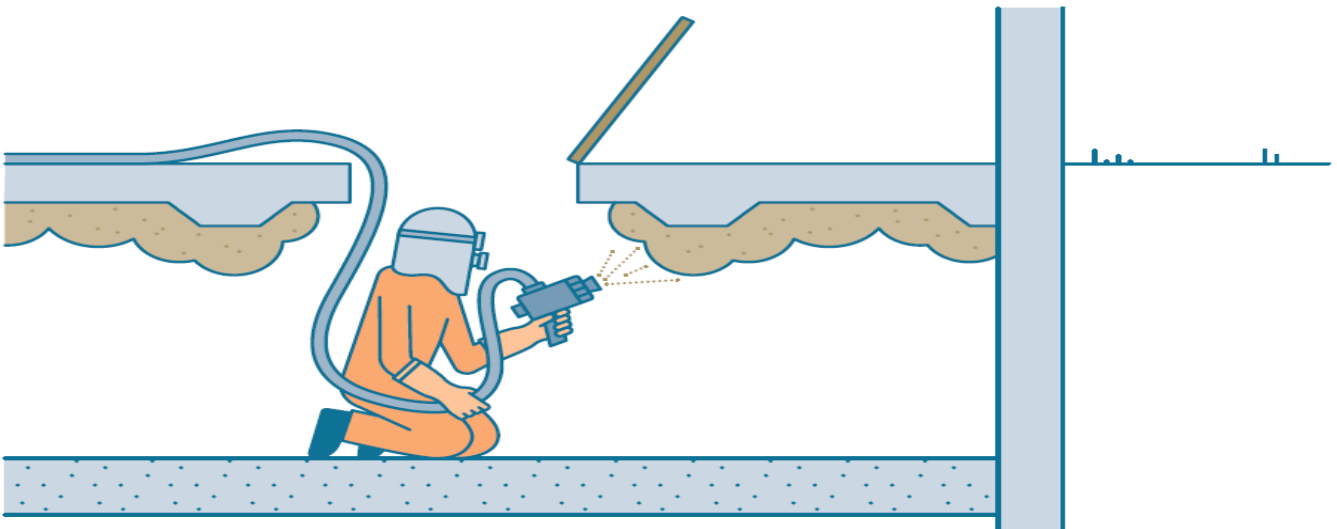
De huidige isolatie van de vloer is niet meer voldoende. Daarom vullen we de bestaande isolatie aan met een nieuwe laag isolatieschuim, zodat de isolatiewaarde wordt verbeterd.

Wat gaan we doen?

We vullen de huidige laag isolatiemateriaal onder de vloer aan met een nieuwe laag isolatieschuim. Dit doen we met spuitisolatie. Bij spuitisolatie wordt het schuim direct op de vloer gespoten. Het schuim zet uit en vult alle gaten en kieren, waardoor het een zeer goede isolatie biedt. We gebruiken een product dat geen schadelijke stoffen uitstoot, zodat u tijdens de werkzaamheden gewoon thuis kunt blijven.

Hoe doen we dat?

Via de kruipruimte bij de voordeur gaan wij naar binnen om de extra isolatielaag onder de vloer aan te brengen.



2.4 Dakisolatie

De huidige isolatie van het dak is niet meer voldoende. Daarom brengen we een nieuwe isolatielaag en dakbedekking aan op het bestaande dak, zodat de isolatiewaarde wordt verbeterd.

Wat gaan we doen?

Nieuw geïsoleerd dak

We brengen een nieuwe isolatielaag en dakbedekking aan op het bestaande dak. De oude dakbedekking en isolatie blijven zitten. Waar nodig doen we enkele aanpassingen om de nieuwe installaties goed te laten aansluiten. U leest meer over de installaties op pagina's 17 en 18.

Vervanging regenpijp

Alle regenpijpen van de woning worden vervangen.

Hoe doen we dat?

De werkzaamheden aan het dak worden gedaan vanaf de buitenkant. We maken aan de buitenkant een smalle strook van het dak open, zodat we bij de muren tussen de woningen komen en de brandveiligheid verbeteren volgens de huidige regels. Na de aanpassingen voor de installaties aan het bestaande dak, plaatsen we de nieuwe isolerende dakplaten. Wanneer dit voor het hele blok woningen klaar is, wordt de nieuwe dakbedekking er overheen gelegd.

Heeft u een koepel?

Als u een koepel heeft, halen we deze weg. We leggen isolatieplaten over de opening. Binnen wordt alles netjes afgewerkt. De houten rand wordt gelijk gemaakt met het plafond. Daarna schilderen we alles met witte grondverf. Zo ziet het er weer strak uit.

Wat als het regent?

Dakwerkzaamheden zijn erg afhankelijk van het weer. Wanneer het hard regent, te veel waait of vriest kunnen wij niet op het dak werken. Hierdoor kan de planning van deze werkzaamheden mogelijk veranderen. Het dak wordt altijd waterdicht achtergelaten aan het einde van de werkdag.

2.5 Warmtepomp met buffervat

Op dit moment worden het tapwater en de verwarming verwarmd via een cv-ketel. Straks wordt dit gedaan door een warmtepomp en een buffervat. Deze nieuwe installaties werken op elektriciteit.

Wat gaan we doen?

Warmtepomp

De warmtepomp vervangt de cv-ketel en zorgt voor warm water voor de verwarming en het buffervat. De warmtepomp wordt aangesloten op de bestaande radiatoren.

Buffervat

Het buffervat is een groot reservoir waar 200 liter water in wordt opgeslagen. Het warme water uit het buffervat wordt gebruikt als tapwater voor de kranen en de douche.

Installaties op het dak

De warmtepomp en het buffervat worden op het dak geplaatst in een beschermende kast. De kast staat op een speciaal frame dat trillingen dempt. Dit maakt de installaties stiller. Ook de ventilatie met warmteterugwinning (pagina 18) komt in deze kast. De leidingen gaan vanaf het dak naar binnen en worden aangesloten in de ruimte waar nu de cv-ketel staat.

Hoe doen we dat?

De installaties worden kant-en-klaar in de beschermende kast aangeleverd. Een hijskraan hijst de kast vervolgens op het dak.

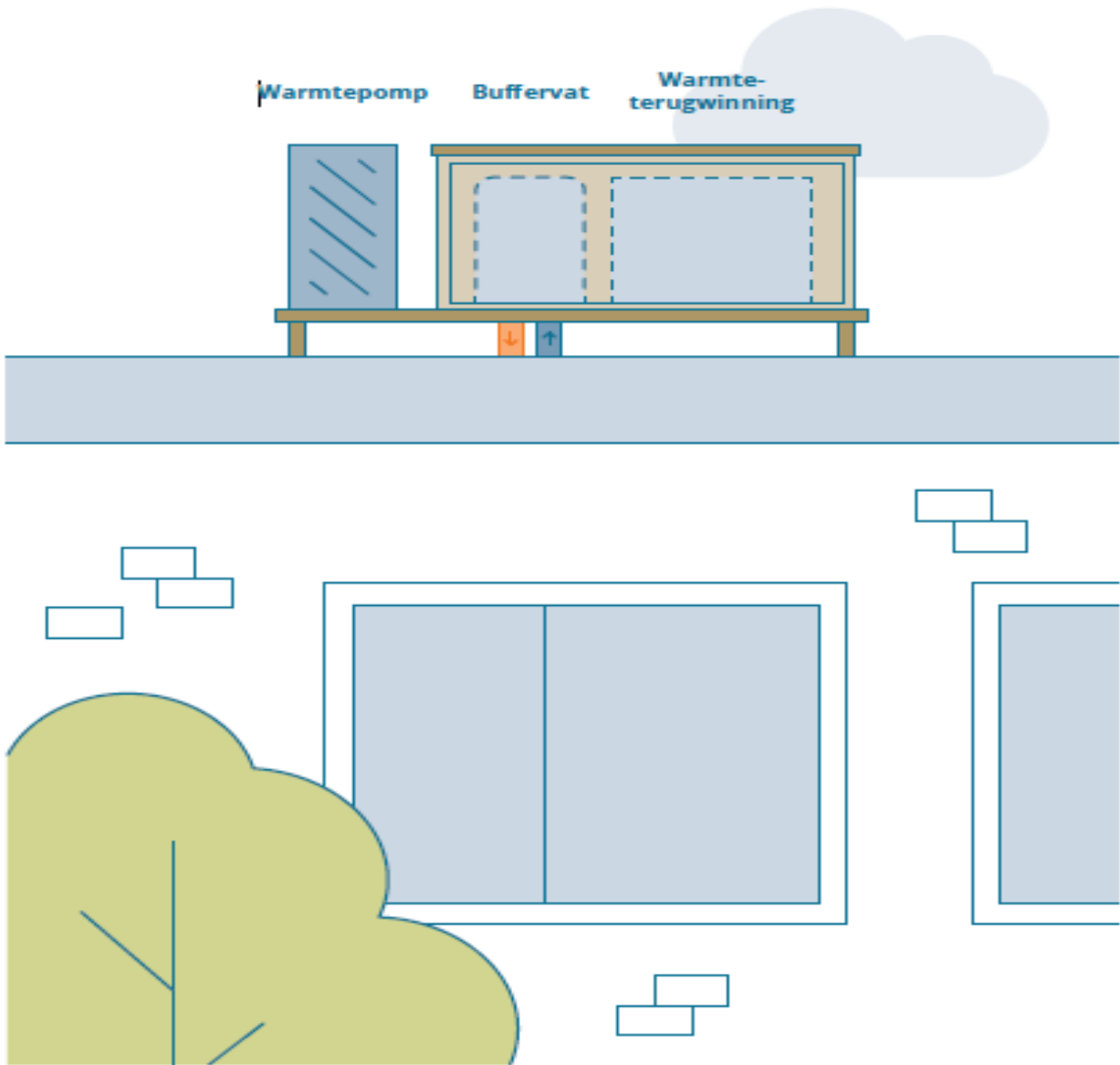
Wat verandert er?

Niet onbeperkt warm water

Het buffervat zorgt ervoor dat er altijd voldoende warm water beschikbaar is voor dagelijks gebruik, zoals douchen of de afwas. Alleen bij langdurig en intensief gebruik, bijvoorbeeld meerdere lange douches achter elkaar, kan het zijn dat het warme water tijdelijk minder wordt. Het vat vult zich daarna vanzelf weer aan en is binnen ongeveer 2 uur volledig op temperatuur. Voor normaal dagelijks gebruik merkt u hier vrijwel niets van.

Verwarmen met lagere temperatuur

Omdat uw woning straks beter geïsoleerd is, wordt de warmte ook beter vastgehouden. Daarom kan uw woning straks met een lagere temperatuur worden verwarmd. De radiatoren worden dus minder heet, maar de woning wordt net zo warm. Door het gebruik van lagere temperaturen bespaart u energie.



2.6 Ventilatie met warmteterugwinning

Straks krijgt u een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit voorkomt warmteverlies en geeft een constante luchtkwaliteit.

Wat gaan we doen?

De natuurlijke ventilatie in de woning wordt vervangen door nieuwe, zogenaamde balansventilatie met warmteterugwinning. Een balansventilatie is een systeem dat evenveel schone lucht van buiten aanzuigt als dat het vervuilde lucht afvoert. De aan- en afvoer van lucht is dus in balans. Dat is goed voor de luchtkwaliteit in uw woning. De balansventilatie bestaat uit verschillende onderdelen, die op elkaar zijn afgestemd. Het werkt dus samen als één systeem.

Ventilatie met warmteterugwinning

We plaatsen een centrale ventilatiebox op het dak. Deze wordt aangestuurd door CO₂-meters, waarna vervuilde lucht via de afzuigpunten wordt afgevoerd en verse lucht via de inblaaspunten wordt toegevoerd.

Warmteterugwinning houdt in dat het nieuwe systeem warmte van de afgevoerde lucht gebruikt om de binnenkomende lucht voor te verwarmen. Hierdoor is er minder energie nodig om de woning op te warmen en koelt de woning in de winter minder snel af.

Afzuigpunten

Er komen afzuigpunten in uw woning, die de vervuilde en vochtige lucht naar buiten afvoeren. Deze worden geplaatst in de keuken, badkamer en het toilet. De afzuigpunten zuigen ook vervuilde lucht uit andere ruimtes af.

Wanneer nodig, korten wij hiervoor de

binnendeuren iets in aan de onderkant. Dat zorgt voor een betere doorstroom van lucht in de woning.

Inblaaspunten

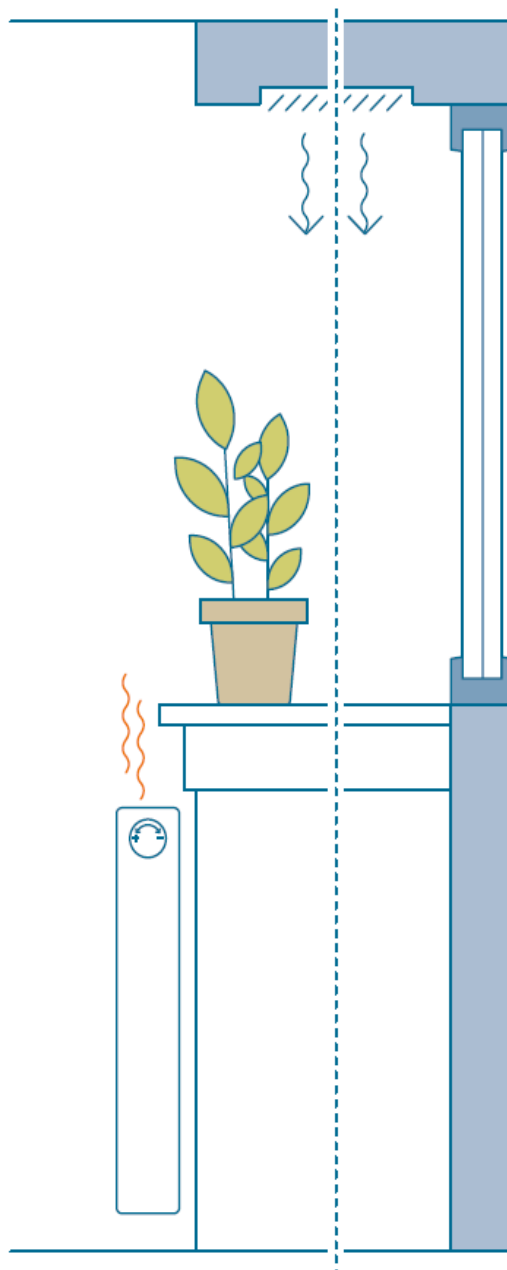
In de woonkamer en slaapkamers komen openingen in het plafond of in de wand waar verse lucht naar binnen wordt geblazen. Dat zijn de inblaaspunten.

CO₂-meters en vochtsensor

In de woonkamer en de grootste slaapkamer van de woning plaatsen we een CO₂-meter. Deze CO₂-meter meet het CO₂-gehalte in de ruimte. Door de CO₂-meting bepaalt het systeem zelf hoeveel lucht wordt afgezogen. Als u bijvoorbeeld visite heeft, stijgt het CO₂-gehalte in uw woning en verslechtert de luchtkwaliteit. Als er veel vocht aanwezig is, bijvoorbeeld na het douchen, dan merkt de vochtsensor dit en gaat de ventilatie automatisch in een hogere ventilatiestand. Dan ververst het systeem de lucht in de woning sneller. Dit werkt dus helemaal automatisch.

Hoe doen we dat?

Voor het plaatsen van de nieuwe onderdelen, werken wij in alle ruimtes van uw woning. In de slaapkamers maken we vanaf het dak een opening voor de inblaaspunten.



2.7 Zonnepanelen

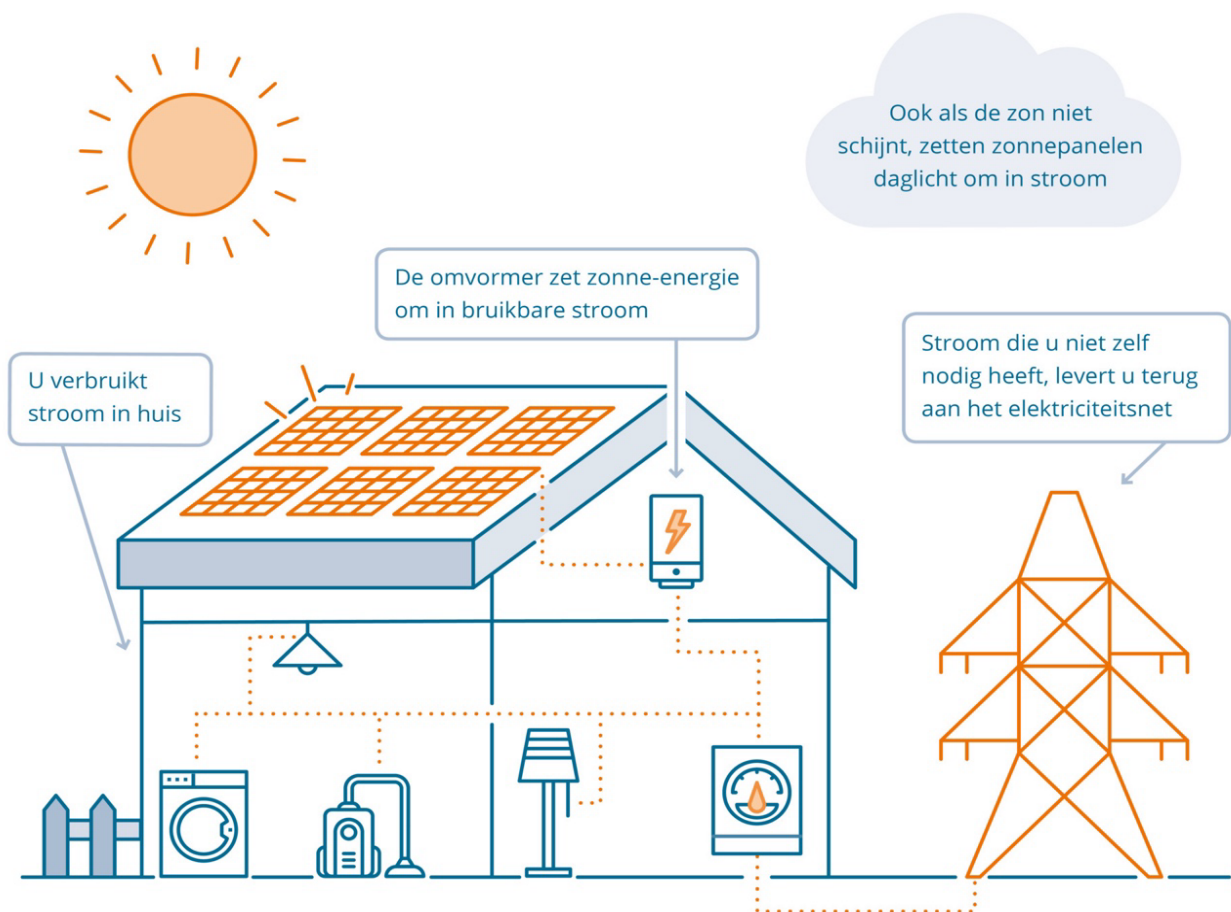
Zonnepanelen wekken op een duurzame en milieuvriendelijke manier elektriciteit op door zonlicht om te zetten in energie. Daarnaast helpen ze de energiekosten te verlagen.

Wat gaan we doen?

Alle woningen krijgen 5 zonnepanelen op het dak. We leggen zonnepanelen op het dak, maar behouden ruimte op het dak voor als er onderhoud nodig is. Er komt een omvormer bij de kast met installaties op het dak. Deze zorgt ervoor dat de zonne-energie wordt omgezet naar stroom die u in de woning kunt gebruiken. De omvormer wordt aangesloten op de groepenkast.

Hoe doen we dat?

De zonnepanelen worden geplaatst zodra het nieuwe dak erop zit. Met een kabel sluiten we de zonnepanelen aan op de omvormer. Daarna sluiten we de omvormer met een kabel aan op de meterkast. Zo werkt alles samen.



2.8 Van gas naar elektriciteit

Op dit moment wordt de verwarming en het warm water verwarmd door gas. Door de overgang naar een elektrische warmtepomp en buffervat, is het gas straks niet meer nodig.

Wat gaan we doen?

Aanpassen meterkast

Alle woningen hebben nu een 1-fase aansluiting in de meterkast. Dit verandert naar een 3-fase aansluiting. Hierdoor kan er meer stroom tegelijkertijd in en uit de woning worden gevoerd. Dit is nodig vanwege de hoeveelheden stroom die u straks opwekt met uw zonnepanelen en, bij geen eigen gebruik, aan het elektriciteitsnet terug levert. Door de 3-fase aansluiting kan ook meer vermogen geleverd worden en kunnen meer elektrische apparaten tegelijk gebruikt worden.

Vervanging groepenkast

We vervangen de groepenkast in uw meterkast. De nieuwe groepenkast kan de grotere hoeveelheid elektriciteit in uw woning beter verdelen. Ook komen er groepen bij voor de nieuwe installaties op het dak en voor het gebruik van de zonnepanelen.

Perilex aansluiting

Om over te kunnen gaan op elektrisch koken, plaatsen we in de keuken een perilex aansluiting. Dit is een stopcontact waar meer vermogen doorheen kan dan door een normaal stopcontact. Hier kan dan een elektrisch kooktoestel op worden aangesloten.

Verwijdering gasaansluiting

De gasleidingen, op verschillende plekken in de woning, worden verwijderd. Ook verwijderen we de gasmeter zodra deze niet meer nodig is.

Hoe doen we dit?

Voordat de werkzaamheden starten, vervangen we de groepenkast in uw meterkast. Stedin (netbeheerder) past alvast de groepenkast aan naar een 3-fase aansluiting. Tijdens de werkzaamheden plaatsen wij de perilex aansluiting in de keuken. Tegelijkertijd wordt de gasleiding verwijderd. Na de werkzaamheden verwijdert Stedin de gasmeter en mogelijk de laatste gasleiding uit uw meterkast.

Elektrisch koken

Na afronding van de werkzaamheden, gaat u direct over op elektrisch koken. Hiervoor heeft u dus een (nieuw) elektrisch kooktoestel nodig. U leest meer over de mogelijkheden in hoofdstuk 6 (pagina 34).



Let op!

Op dit moment betaalt u vastrecht voor het gebruik van gas en een gasmeter. Zeg uw gascontract op vanaf het moment dat de werkzaamheden aan uw woning zijn afgerond. Dan stoppen de kosten voor het vastrecht en de meterhuur.

3. Voordelen van de werkzaamheden

De energiemaatregelen maken uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Daarnaast dragen de maatregelen bij aan een beter binnenklimaat.



Comfort

Door de verbeterde isolatie ervaart u minder tocht van de ramen en minder kou aan uw voeten. Ook hoort u minder geluiden van buiten, zoals het verkeer.



Binnenklimaat

Het binnenklimaat in een ruimte wordt bepaald door onder andere de temperatuur, luchtkwaliteit en luchtvochtigheid. Deze factoren hebben invloed op hoe comfortabel u de ruimte ervaart.

Goede ventilatie in de woning draagt bij aan een beter binnenklimaat. Hierdoor heeft u bijvoorbeeld minder kans op schimmelvorming in de woning. Met het nieuwe ventilatiesysteem wordt uw woning het hele jaar automatisch geventileerd. Wij adviseren om, naast de automatische ventilatie, ook dagelijks goed te luchten. De verbeterde isolatie een meer gelijkmatige temperatuur in uw woning.



Energiebesparing

Door verbeterde ventilatie wordt de lucht in uw woning droger. Verse, droge lucht warmt makkelijker en dus sneller op dan vervuilde, vochtige lucht. Dit zorgt daarom voor energiebesparing.

Door de verbeterde isolatie onder de vloer, op het dak en in de buitenmuren, verdwijnt de warme lucht veel minder snel naar buiten. Ook de verbeterde kierdichting van de kozijnen, de nieuwe voordeur en het nieuwe glas helpt bij het vasthouden van de warme lucht in de winter. Hierdoor is er minder energie nodig voor het verwarmen van uw woning.

Hoeveel u straks exact bespaart, hangt af van verschillende factoren. Wanneer u met meerdere personen in de woning woont en veel energie gebruikt, dan kunt u straks waarschijnlijk sneller besparen. Woont u alleen en bent u heel zuinig met energieverbruik? Dan kunt u straks waarschijnlijk minder snel besparen. De zonnepanelen zorgen ervoor dat u een deel van uw eigen energie opwekt.



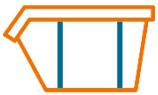
Moderne uitstraling

Met de nieuwe gevelpanelen, kozijnen en buitendeuren krijgt uw woning een moderne, frisse uitstraling. De architect heeft voor de hele wijk een ontwerp gemaakt waarbij de gevelkleuren in een vast patroon afwisselen. Dit zorgt voor een samenhangend en vernieuwd straatbeeld.

4. Overlast of ongemak

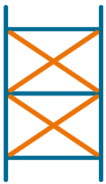
Verschillende werklieden werken straks in de buurt, op de steiger en in uw woning. Hoewel wij altijd proberen om de overlast zoveel mogelijk te beperken, kunnen we het niet geheel voorkomen. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten.

Bouwplaatsen



Op verschillende plekken komen straks bouwplaatsen. Op een bouwplaats staan containers met daarin bouwmaterialen opgeslagen. Sommige bouwplaatsen blijven tijdens de werkzaamheden op dezelfde plek staan, andere verplaatsen mee naar de plek waar we op dat moment aan het werk zijn. Dit noemen wij ook wel mobiele bouwplaatsen. Omdat de bouwplaatsen ruimte innemen, op een grasveld, straat, stoep of parkeerplek, kan dit overlast geven.

Steigers



Voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden gebruiken we steigers. Deze steigers zijn noodzakelijk om alle werkzaamheden aan uw woning goed en veilig uit te voeren. We zorgen ervoor dat de toegang tot uw woning en berging vrij blijft. Aan het einde van elke werkdag blokkeren we de opgangen van de steigers. Zo voorkomen we dat er misbruik wordt gemaakt en dat er gevaarlijke situaties ontstaan.

Blokkades op straat



U kunt overlast ervaren op straat door bijvoorbeeld het laden en lossen van werkverkeer of een hijskraan die materialen verplaatst. We verwachten dat de doorgang van het verkeer zo min mogelijk wordt beperkt. Toch kan het voorkomen dat u een keer moet wachten of omrijden. Wij proberen dit tot een minimum te beperken.



Parkeren

Tijdens de werkzaamheden kan het zijn dat er minder parkeerplekken zijn. Bijvoorbeeld omdat de aanwezige werklieden in de buurt parkeren en door de bouwplaatsen en bouwcontainers.



Geluid

Sommige werkzaamheden, zoals het verwijderen van de kozijnen en het aanpassen van aansluitingen, zijn gehorig. Het kan daarom zijn dat u hier overlast van ervaart, zelfs wanneer dit een paar woningen verderop wordt gedaan.

Stof



Na afloop van de werkzaamheden wordt uw woning zo netjes mogelijk achtergelaten. Wij vinden het belangrijk dat u in een net huis thuiskomt. De woning wordt gestofzuigd, het sanitair wordt nat afgenomen en uw ramen worden gelapt. Wij kunnen helaas niet al het stof uit de woning krijgen. Stof daalt nog een aantal dagen naar beneden. We raden u daarom aan om spullen zo goed mogelijk af te dekken met plastic of op te bergen in dozen. Lees meer over uw voorbereiding in hoofdstuk 5.



Privacy

Tijdens de werkzaamheden lopen er werklieden door uw woning. Ook zijn er werklieden rondom uw woning aan het werk, bijvoorbeeld om de kozijnen en gevelpanelen te plaatsen. Het is goed om rekening te houden met deze tijdelijke meer beperkte privacy.

5. Voorbereiding

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden in en aan uw woning hebben de werklieden ruimte nodig. Het werk kan dan gemakkelijker, sneller en beter worden uitgevoerd. Bovendien kunnen zo beschadigingen voorkomen worden. In dit hoofdstuk staat hier meer over uitgelegd.

Huisbezoeken

Vorbereidingsgesprek

Ruim voor de werkzaamheden starten staat het eerste huisbezoek bij u gepland. Tijdens dit voorbereidingsgesprek kijkt de aannemer naar de precieze indeling van uw woning, naar technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Het kan zijn dat er ook foto's worden gemaakt van alle ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De bewonersbegeleider bespreekt met u persoonlijke behoeftes en situaties. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de omgang met huisdieren, eventuele hulp en medische achtergrond waar wij rekening mee moeten houden of een geplande vakantie tijdens de werkzaamheden. Uiteraard vertellen wij u dan ook alles over de werkzaamheden en wat u kunt verwachten.

Startbouwgesprek

Ongeveer een week voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komen de uitvoerder en de bewonersbegeleider nog een keer bij u thuis. Zij willen dan graag weten hoe het met de voorbereidingen gaat en of alles duidelijk is. Tijdens dit bezoek kunt u nogmaals al uw vragen stellen over de werkzaamheden. Heeft u toch wat hulp nodig? Ook dit kunt u dan met hen bespreken.



Werkruimte rondom uw woning

Steigers

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren, gebruiken wij steigers rondom het blok waarin u woont. Hiervoor hebben we 4 meter vrije werkruimte nodig aan de voor-, zij- en achtergevel van uw woning. We vragen u om alle kwetsbare planten, meubels of andere spullen hier tijdelijk te verwijderen. Zowel alles wat op de grond staat, als wat er aan de gevel vastzit, zoals een lamp of een zonnenscherm. U leest meer over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) op de volgende pagina.

Werkruimte in uw woning

Vrijmaken werkruimte en looproutes

Voor veel werkzaamheden komen de werklieden ook in uw woning. Hierbij wordt in alle ruimtes wel een keer gewerkt. Wij vragen u daarom om voldoende werkruimte en looproutes door de hele woning vrij te maken door uw meubels of spullen te verplaatsen of op te bergen. De aannemer laat ruim vooraf weten

wanneer er in bepaalde ruimtes wordt gewerkt. Pas als de looproutes en de ruimtes zijn vrijgemaakt, kunnen de werklieden aan de slag. Tijdens één van de huisbezoeken lopen wij ook samen met u een rondje door de woning om dit te bespreken.

Opbergen waardevolle eigendommen

Ondanks dat de werklieden voorzichtig met uw woning en bezittingen omgaan, zit een ongeluk in een klein hoekje. Om te voorkomen dat er per ongeluk iets gebeurt met waardevolle of breekbare spullen, vragen wij u om deze zoveel mogelijk op te bergen.



Afdekken van meubels en spullen

Tijdens de werkzaamheden kan er stof ontstaan, door bijvoorbeeld boren. Wij adviseren daarom om meubels en spullen, zoveel mogelijk af te dekken met afdekplastic. Dit kunt u vlak voor de werkzaamheden ophalen bij de uitvoerder. Uw vloer wordt, op werklocaties in de woning, door ons afgedekt.

Bijzondere voorzieningen

Heeft u mindervalide voorzieningen zoals rolstoeldrempels bij de voor- of achterdeur? Dan verwijderen wij deze tijdelijk als dat nodig is voor de werkzaamheden. Na de werkzaamheden zorgen wij dat deze voorzieningen ook weer worden teruggeplaatst.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

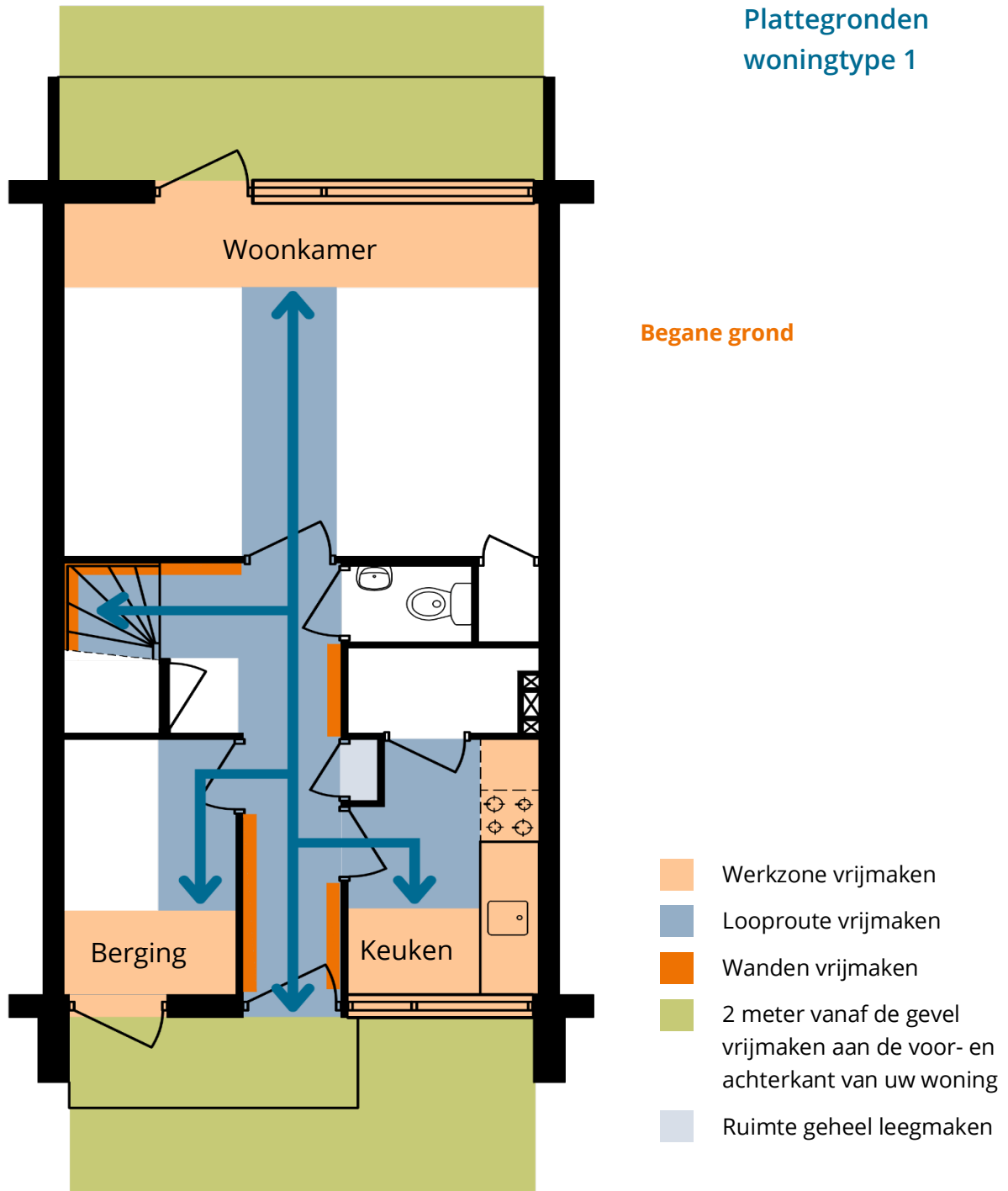
Heeft u Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) in, aan of om uw huis? Dan kunnen wij u vragen deze zelf tijdelijk weg te halen om onze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen met u door en rond de woning en vertellen wij u om welke aanpassingen het gaat. Ook denken wij met u mee hoe u hier het beste mee om kunt gaan.

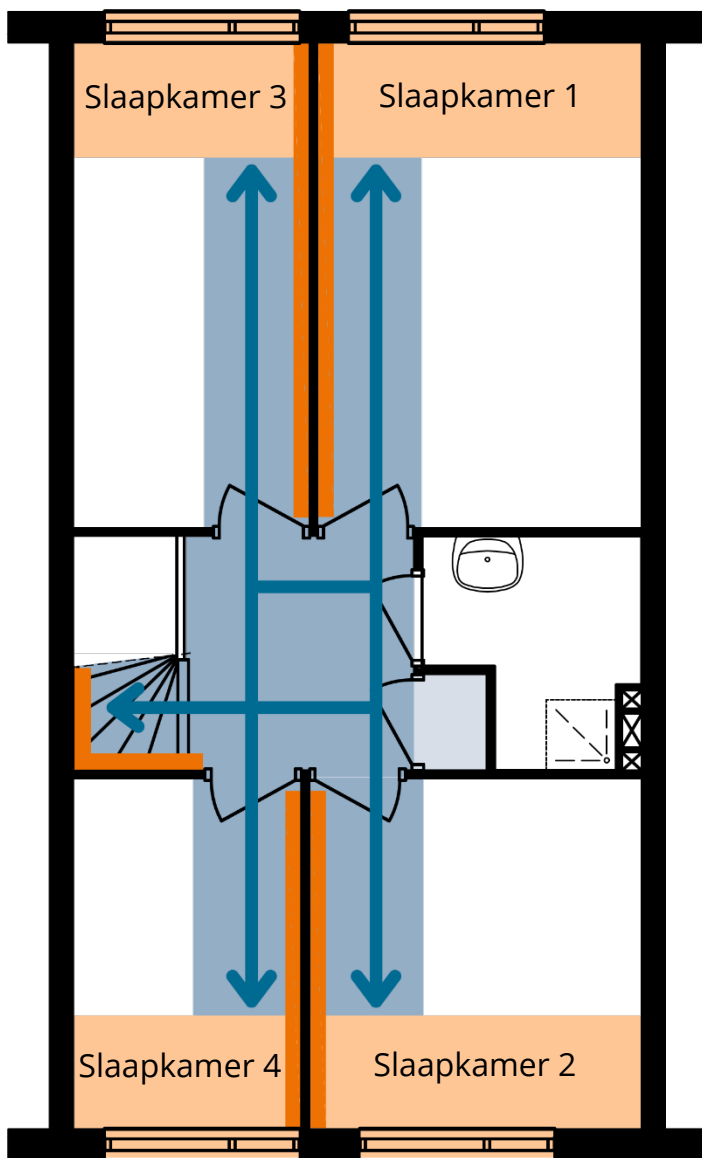
Heeft u de aanpassing van tevoren bij Vidomes aangevraagd en heeft u toestemming gekregen? Dan kijkt Vidomes samen met u of u deze kunt terugplaatsen na de werkzaamheden. Heeft u nog geen goedkeuring? Dan moet u hier alsnog een verzoek voor indienen bij Vidomes. Vul hiervoor de ZAV-vragenlijst in op Mijn Vidomes of vidomes.nl/zav.

Heeft u een zonnescherf aan de gevel? Deze moet voor de werkzaamheden worden verwijderd. Lukt het u niet zelf om het zonnescherf te verwijderen? De aannemer kan deze op uw verzoek verwijderen. Na de plaatsing van de nieuwe, geïsoleerde buitenmuren mag u geen zonnescherf meer terughangen. Boren of schroeven in de nieuwe gevels is namelijk niet toegestaan.

Uw voorbereiding

De verantwoordelijkheid voor de voorbereiding van uw woning op de werkzaamheden ligt in de eerste plaats bij uzelf. Bent u zelf niet in staat om de ruimtes vrij te maken? Kijk dan of u in uw omgeving mensen heeft die u hierbij kunnen helpen. Is dit niet het geval, laat ons dit dan weten tijdens één van de huisbezoeken of neem contact met ons op. Dan bespreken we samen hoe wij u hierin kunnen ondersteunen. Maak u zich hierover niet te veel zorgen: het gaat vaak om het tijdelijk verplaatsen van wat spullen. Heeft u vragen of weet u niet precies wat u moet doen? Dan kunt u altijd terecht bij de aannemer. Zij denken graag met u mee en helpen u waar nodig.

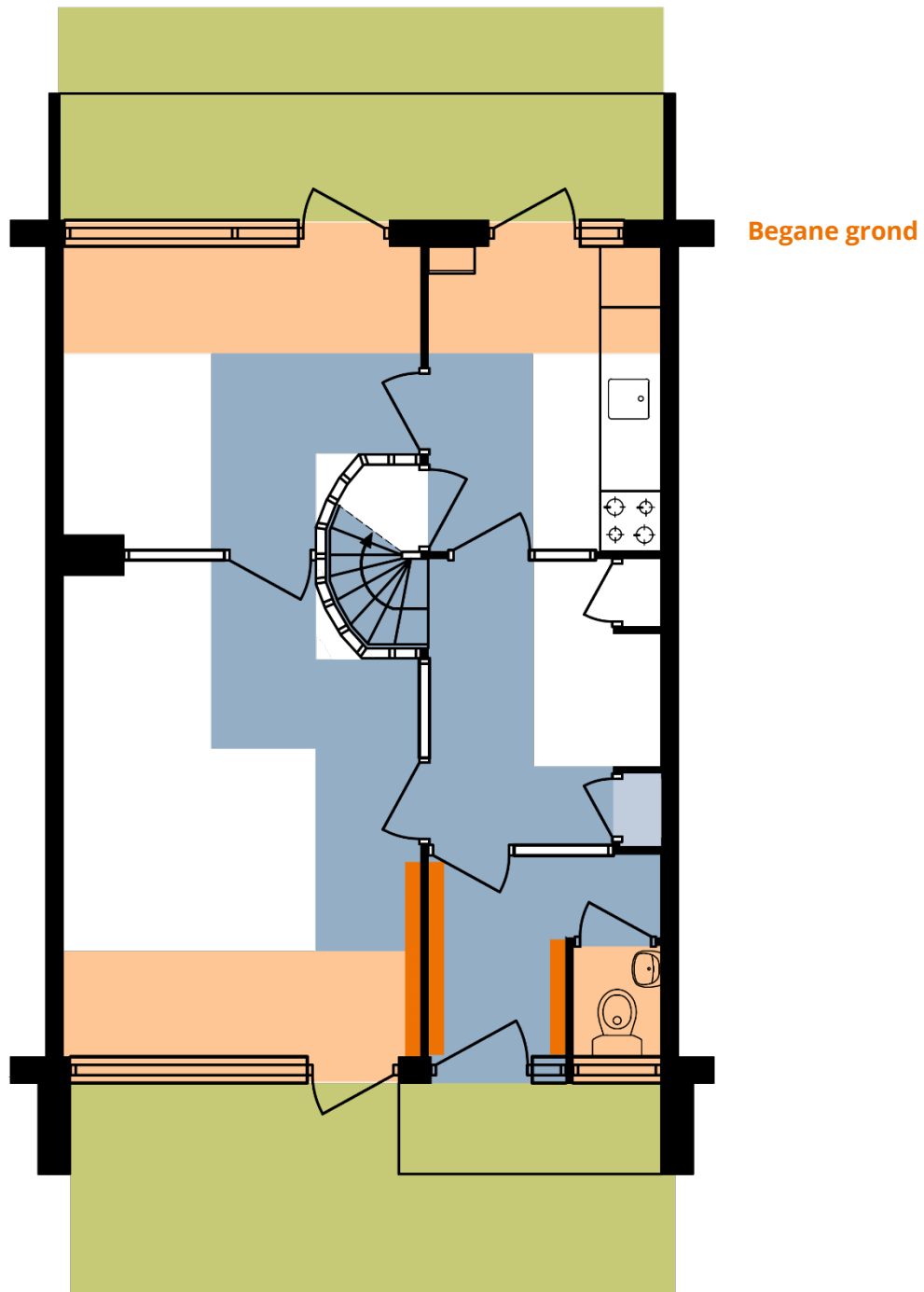


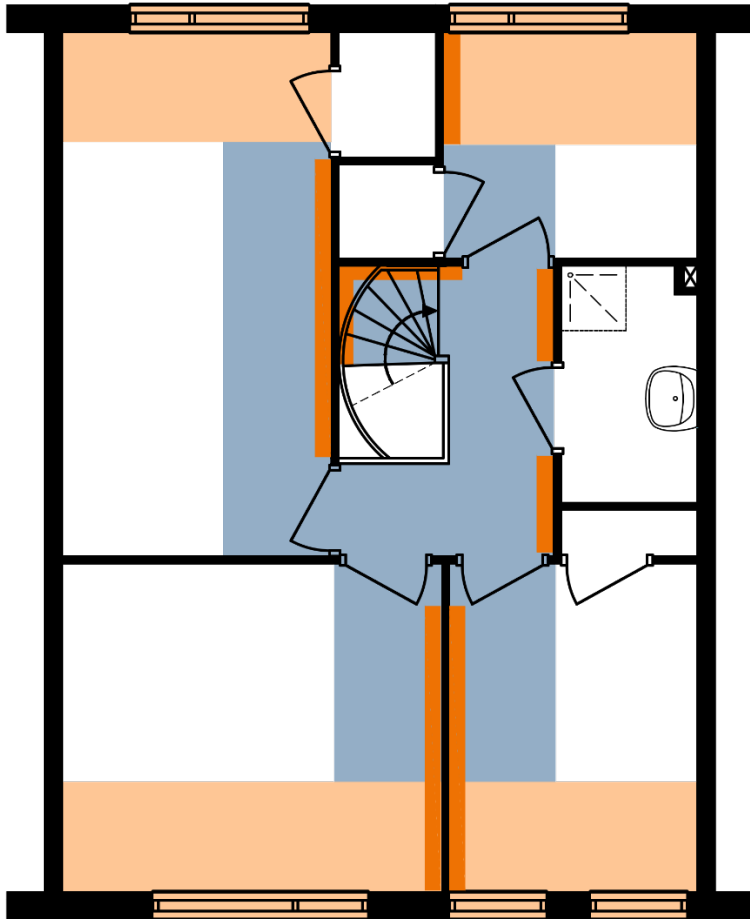


1^e verdieping

- Werkzone vrijmaken
- Looproute vrijmaken
- Wanden vrijmaken
- 2 meter vanaf de gevel vrijmaken aan de voor- en achterkant van uw woning
- Ruimte geheel leegmaken

Plattegronden woningtype 2





1^e verdieping

6. Financiën

Door de verduurzaming zorgen we ervoor dat u goed en comfortabel kunt wonen. En we verwachten dat de gemiddelde huurder woonlasten gaat besparen. Voor de verbeteringen aan uw woning vragen we een huurverhoging.

Woonlastenbesparing

De afgelopen 5 jaar verbruikten de bewoners in de Albert Verweylaan en omgeving gemiddeld 1220 m³ gas en 2732 kWh stroom. Bij hetzelfde gedrag verwachten we dat bewoners gemiddeld **€149,-** per maand aan energiekosten besparen. Voor de verduurzaming betaalt u hiervoor straks een **vergoeding van €90,- per maand** (€80,- huurverhoging en €10,- servicekosten voor de zonnepanelen). Dit betekent dat u gemiddeld een **netto voordeel van €59,- per maand** heeft.

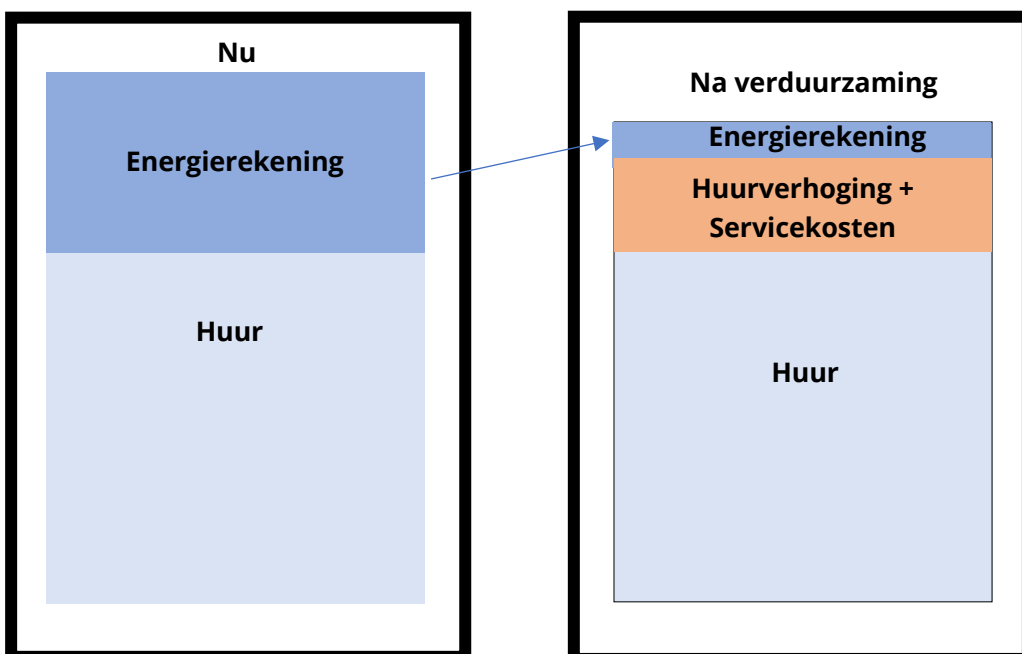
Dit bedrag is berekend op basis van het gemiddelde verbruik van de afgelopen 5 jaar en een gasprijs van €1,34 per m³ en een elektraprijs van €0,27 per kWh. In de praktijk kan dit voordeel hoger of lager uitvallen, afhankelijk van uw verbruik, tarieven en terug levering.

Huurverhoging

Voor de energiemaatregelen vraagt Vidomes een huurverhoging. Deze huurverhoging betaalt u aan de verhuurder als uw woning zeer energiezuinig is en energie opwekt. Dit is voor uw woning straks het geval. Voor de geplande energiemaatregelen betaalt u **€80,- per maand** extra. Dit wordt in rekening gebracht vanaf het moment dat alle werkzaamheden zijn afgerond in uw woning. Daarnaast gaat u **€10,- per maand aan servicekosten voor de zonnepanelen betalen**.

Huidige woonlasten = huur + energierekening

Woonlasten na verduurzaming = huur + huurverhoging + servicekosten + energierekening.



Na de werkzaamheden gaat uw woning minder energie verbruiken en wekt u zelf stroom op met zonnepanelen. Daardoor dalen uw energiekosten.

Opbrengst zonnepanelen

Afhankelijk van uw verbruik, kunt u ook besparen door uw eigen stroom op te wekken. Bij 5 zonnepanelen wekt u jaarlijks ongeveer 2.000 kWh op. Een gasloze woning verbruikt ongeveer twee keer zoveel stroom per jaar dan een woning met gas.



Salderingsregeling

Met zonnepanelen wekt u uw eigen stroom op. Een deel hiervan gebruikt u direct zelf. Het deel dat u niet zelf gebruikt, levert u terug aan het elektriciteitsnet. Dit heet 'terugleveren'. Gebruikt u stroom op een moment dat er te weinig eigen zonne-energie wordt opgewekt? Dan gebruikt u stroom van uw energieleverancier. De stroom die u teruglevert, wordt afgetrokken van de stroom die u afneemt. Over dat deel betaalt u géén energiebelasting. Dit verrekenen heet salderen.

De salderingsregeling wordt vanaf 2027 afgeschaft. Hierdoor heeft u vanaf dat moment minder voordeel van de zonnepanelen. Vidomes wil voorkomen dat huurders straks financieel slechter af zijn door de verduurzaming. Daarom hebben we ook berekend wat de gemiddelde besparing is ná het afschaffen van de salderingsregeling.

De berekening is gemaakt met de kennis die we nu hebben. In de toekomst kan dit veranderen door nieuwe regels of prijsontwikkelingen. Op basis van de huidige situatie verwachten we dat bewoners gemiddeld **€43,- per maand netto besparen** op de woonlasten na de verduurzaming.

Advies: Pas uw voorschot in het eerste jaar niet te veel naar beneden aan. Zo profiteert u van lagere kosten, maar voorkomt u onverwachte verrassingen bij de jaarafrekening. Soms kan het ook voordelig zijn om over te stappen naar een andere energieleverancier met gunstigere tarieven of voorwaarden voor elektriciteitslevering en terug levering.

Heeft u hierover vragen of wilt u hulp bij het maken van de juiste keuze? Dan kunt u altijd bij Vidomes terecht. Wij denken graag met u mee.

7. Vergoedingen

Tijdens de werkzaamheden kunt u op verschillende manieren ongemak en overlast ervaren. Vidomes geeft daarom een aantal vergoedingen uit om u te compenseren in het ongemak en de overlast.

Ongeriefsvergoeding

De ongeriefsvergoeding is ervoor bedoeld om u tegemoet te komen voor het ongemak dat u ervaart tijdens de werkzaamheden. Ook kunt u deze vergoeding gebruiken voor kleine herstelwerkzaamheden die u zelf uitvoert, na oplevering van de woning. De ongeriefsvergoeding voor deze werkzaamheden is **€142,- per huishouden**.

De overstap op elektrisch koken

Door het afsluiten van gas gaan alle bewoners straks elektrisch koken. Kookt u nu nog op gas? Dan zorgt Vidomes voor een elektrische kookvoorziening. U ontvangt een soortgelijk toestel als dat u nu heeft. Tegen een meerprijs kunt u ook een ander toestel aanschaffen. Als u nu een gasfornuis heeft, dan krijgt u een inductiefornuis van Vidomes. Heeft u op dit moment een gaskookplaat? Dan ontvangt u een inductiekookplaat of kunt u tegen een meerprijs een inductiefornuis krijgen. U kunt straks zelf kiezen uit verschillende type kooktoestellen. Daarnaast krijgt u een nieuwe pannenset en perilex stekker. Op een later moment ontvangt u een informatiefolder over de overstap met alle keuzemogelijkheden voor de kooktoestellen.

Onkostenvergoeding

Moeten er onderdelen in uw woning vervangen worden? Dan kunt u hiervoor een vergoeding krijgen. Vidomes heeft hiervoor de volgende vergoedingen vastgelegd:

Vervanging raambekleding	Vanwege aanpassing of vervanging kozijnen	€52,00 per meter
--------------------------	---	------------------

Onverwachte schade

Tijdens de gesprekken bij u thuis hoort u wat u kunt doen om schade aan uw spullen te voorkomen. Toch zit schade in een klein hoekje en kan het onverwacht optreden. Ontdekt u schade in uw woning door de werkzaamheden? Meld dit dan zo snel mogelijk bij Koestr (binnen 24 uur), zodat we samen tot een passende oplossing kunnen komen.

8. Planning

Zodra minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat starten wij met de projectvoorbereiding. We bestellen bouwmaterialen, komen bij u thuis op huisbezoek en maken een definitieve planning voor het project en uw woning.

Blokindeling

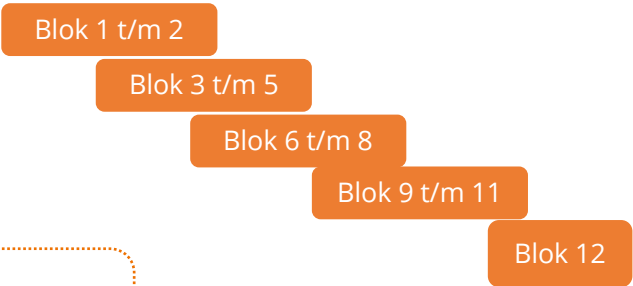
De 66 woningen zijn opgedeeld in 12 blokken. Hieronder leest u in welk blok u woont.

Blok 1: Albert Verwey laan 2 t/m 12 (even)	Blok 7: Albert Verwey laan 33 t/m 47 (oneven)
Blok 2: Albert Verwey laan 14 t/m 24 (even)	Blok 8: Jacques Perk laan 2 t/m 8 (even)
Blok 3: Albert Verwey laan 26 t/m 36 (even)	Blok 9: Jacques Perk laan 10 t/m 16 (even)
Blok 4: Albert Verwey laan 38 t/m 48 (even)	Blok 10: Busken Huet pad 1 t/m 11 (oneven)
Blok 5: Albert Verwey laan 17 t/m 23 (oneven)	Blok 11: J.H. Leoplod pad 2 t/m 12 (even)
Blok 6: Albert Verwey laan 25 t/m 31 (oneven)	Blok 12: Nicolaas Beets laan 26 t/m 36 (even)

De werkvolgorde en planning zijn nog niet vastgesteld. In de woning verwachten we dat er op vijf dagen in de woning wordt gewerkt. Tijdens die werkdagen worden de oude kozijnen verwijderd, de nieuwe gevels en kozijnen geplaatst en afgetimmerd. Ook wordt de CV-ketel verwijderd en worden de nieuwe installaties aangesloten.

Daarnaast verwachten we dat er op andere momenten kortdurende werkzaamheden plaats vinden. Denk aan een woningopname vooraf of het verwijderen van de gasmeter door Stedin na afloop van de werkzaamheden.

In totaal zijn we ongeveer 100 werkdagen in de wijk bezig om de 66 woningen te verduurzamen. De definitieve planning en werkvolgorde wordt ruim van tevoren bekend gemaakt.



Bouwwakantie

- 19 juli t/m 8 augustus 2026



Disclaimer: De planning in deze brochure geeft een verwachting van de werkzaamheden. Houd er rekening mee dat door onverwachte omstandigheden of technische noodzaak vertraging kan ontstaan. Aan deze planning kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Zo informeren wij u

Via nieuwsbrieven

Net als in de afgelopen periode, ontvangt u ook de komende periode regelmatig nieuwsbrieven van ons met het belangrijkste nieuws. U kunt deze brieven ook terugvinden op de projectenpagina vidomes.nl/projecten/albert-verweylaan-en-omgeving/. Hier vindt u alle correspondentie over dit project onderaan de pagina bij 'Nieuwsbrieven'.

Tijdens het inloopspreekuur

We kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure, nog vragen heeft over uw eigen woning. Daarom organiseren wij een inloopspreekuur. Tijdens dit uur staan medewerkers van Vidomes en Koestr Vastgoedonderhoud klaar om al uw vragen te beantwoorden.

Vorbereidingsfase

Na het behalen van de 70% akkoord, start de voorbereidingsfase. Tijdens deze fase komen wij bij u langs voor het eerste huisbezoek en beginnen wij met het bestellen van materialen.

Vorbereidingsgesprek

Als eerste stap staat het huisbezoek bij u gepland. Tijdens dit voorbereidingsgesprek kijkt de uitvoerder naar de precieze indeling van uw woning, naar technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Het kan zijn dat er ook foto's worden gemaakt van alle ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De bewonersbegeleider bespreekt met u persoonlijke behoeftes en situaties. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de omgang met huisdieren, eventuele hulp en medische achtergrond waar wij rekening mee moeten houden of een geplande vakantie tijdens de werkzaamheden.

Startbouwgesprek

Een week voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komen de uitvoerder en de bewonersbegeleider nog een keer bij u thuis. Zij willen dan graag weten hoe het met de voorbereidingen gaat en of alles duidelijk is. Tijdens dit bezoek kunt u nogmaals al uw vragen stellen over de werkzaamheden. Heeft u toch wat hulp nodig? Ook dit kunt u dan met hen bespreken.

Uitvoeringsfase

Per woning duren de werkzaamheden ongeveer een week = ongeveer 5 werkdagen.

Oplevering van de woning

Wanneer uw woning klaar is, loopt de uitvoerder samen met u een rondje door de woning om de werkzaamheden te controleren. Dit heet de oplevering van de woning. Zijn er toch nog enkele punten die verbeterd of afgerond moeten worden? Dan schrijft de uitvoerder deze op als opleverpunten.

Uw woning is klaar!

Na afloop van de werkzaamheden organiseren wij een afsluitende bijeenkomst om dit moment met elkaar te vieren. Ook ontvangt u van ons een vragenlijst waarin u kunt aangeven hoe tevreden u bent. Wij horen namelijk graag hoe u de werkzaamheden en de verbeteringen van uw woning heeft ervaren. Tot slot stelt Vidomes het nieuwe energielabel vast van uw woning.

9. Gaat u akkoord?

Bij deze brochure zit uw stemformulier. We ontvangen graag een getekend stemformulier retour. Ook als u niet akkoord gaat met ons voorstel. Wij horen graag uw motivatie voor het wel of niet akkoord stemmen.

Hoe kunt u het stemformulier inleveren?

- In de brievenbus van Albert Verwey laan 48
- Tijdens de bewonersbijeenkomst op 7 en 8 oktober

Lever uw stemformulier uiterlijk
Vrijdag 24 oktober 2025
getekend bij ons in!



Let op: bent u de komende tijd op vakantie of niet in de buurt? Neem dan contact met ons op. We bespreken dan de mogelijkheden voor het inleveren van uw stemformulier.

Bericht over het akkoord

Als 70% van de bewoners akkoord is met het voorstel beschouwen we het plan als redelijk. U ontvangt hierover een brief van Vidomes. Dat betekent ook dat wij de werkzaamheden in alle woningen gaan uitvoeren. Bent u het hier niet mee eens? Dan heeft u vanaf dagtekening van deze brief 8 weken de tijd om een beslissing aan de rechter te vragen over de redelijkheid van het voorstel.

Bij redelijkheid van het voorstel bent u verplicht om uw medewerking te verlenen, ook als u niet instemde met het voorstel. Werkt u niet of niet voldoende mee, dan kan het zijn dat Vidomes daardoor extra kosten moet maken. Vidomes is genoodzaakt deze extra kosten dan bij u in rekening te brengen.



