

# Bewonersbrochure

Onderhoud van de woningen aan de  
César Franckstraat en Lisztstraat



vi)omes

B|URT  
BOUWERS

VORM & Smits Vastgoedzorg

November 2025

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



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

# Inleiding

Vidomes wil onderhoud uitvoeren en uw woning energiezuiniger maken. Daarom hebben we samen met bouwbedrijf Buurtbouwers een plan gemaakt, dat we met hen willen gaan uitvoeren. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, wat u van ons kunt verwachten en over de voorbereidingen.

## De aanleiding

De 392 galerijwoningen in de César Franckstraat en de Lisztstraat zijn in 1969 gebouwd en toe aan onderhoud. Sinds juni 2023 ontvangt u nieuwsbrieven over het project. Hierin hebben we u op de hoogte gehouden over de voortgang. Zo is er de afgelopen periode uitgebreid onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen en het woongebouw. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is een plan gemaakt voor uw woning. De maatregelen uit dit plan worden uitgevoerd om uw woning energiezuiniger te maken. Zo kunt u straks gebruik maken van warmwater van het warmtenet en ervaart u meer wooncomfort. In hoofdstuk 2 leest u welke maatregelen in het plan zijn opgenomen.

## Het plan

In deze brochure leggen we alle werkzaamheden aan u voor. We vragen hierbij alleen om instemming voor de maatregelen die we willen nemen om het woongebouw te verduurzamen. Voor de onderhoudswerkzaamheden is uw instemming niet nodig. Op pagina 9 leest u welke werkzaamheden onder onderhoud vallen en welke onder verduurzaming.

## Voordelen na oplevering van de werkzaamheden

De voordelen na oplevering van de werkzaamheden aan uw woning:

- Meer wooncomfort in uw woning
- Een prettiger binnenklimaat
- Energiebesparing
- Individuele warmtemeter
- Eigentijdse uitstraling van het woongebouw

In hoofdstuk 3 leest u uitgebreider over de voordelen van de werkzaamheden.

## Klankbordgroep

Er is speciaal voor dit project een klankbordgroep opgericht. We vinden het namelijk belangrijk dat bewoners goed vertegenwoordigd zijn. Met de klankbordgroep hebben we regelmatig contact gehad. Bijvoorbeeld over de werkzaamheden, het verminderen van ongemakken en voorbereidingen voor de werkzaamheden. Ook betrokken we de klankbordgroep bij het maken van deze brochure en de modelwoning.



## Stemformulier

Bij deze brochure zit een formulier waarop u kunt aangegeven of u wel of niet akkoord gaat. Als u niet akkoord gaat, wilt u dan aangeven wat daarvan de reden is?

Wij vinden dat wij onze huurders in deze brochure een redelijk voorstel doen. Als minimaal 70% van de huurders akkoord is, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Dat betekent dat wij de werkzaamheden in alle woningen uitvoeren, ook in de woningen van huurders die niet hebben ingestemd. De huurders die niet akkoord gaan, krijgen van ons een brief. In die brief vragen wij hen om te bevestigen dat wij op hun medewerking kunnen rekenen. Zo weten we zeker dat we de werkzaamheden op tijd en volgens planning kunnen uitvoeren.

Wij vragen u om uw stemformulier uiterlijk **28 november 2025** getekend bij ons in te leveren. U leest hier meer over op pagina 27.



# Inhoudsopgave

1.	Contact.....	6
2.	De werkzaamheden .....	8
	2.1 Onderhoudswerkzaamheden in en buiten uw woning .....	10
	2.2 Leefbaarheidsmaatregelen.....	12
	2.3 Isolatie kopgevels en kelderplafonds .....	13
	2.4 HR++ glas, isolatie panelen en zonnepanelen.....	14
	2.5 Mechanische ventilatie .....	15
	2.6 Elektrisch koken.....	16
	2.7 Aanbrengen afleverset .....	17
3.	Logeerwoning .....	19
4.	Voordelen van de werkzaamheden .....	20
5.	Mogelijke overlast of ongemak .....	22
6.	Vorbereiding .....	24
7.	Financiën .....	27
8.	Vergoeding .....	29
9.	Planning.....	30
10.	Gaat u akkoord?.....	32

# 1. Contact

Bij dit project zijn verschillende personen betrokken. Zowel medewerkers van Vidomes als medewerkers van Buurtbouwers. Hieronder ziet u wie er namens Vidomes en Buurtbouwers betrokken zijn, wat hun rol is en bij wie u terecht kunt met vragen.



**Barry van der Graaf**

**Planontwikkelaar (Buurtbouwers)**

Barry is het aanspreekpunt voor Vidomes. Samen met Vidomes heeft Barry het plan ontwikkeld.



**Jerry de Vries**

**Projectontwikkelaar (Vidomes)**

Jerry is eindverantwoordelijk voor het gehele project. Hij heeft samen met het projectteam het plan ontwikkeld. U kunt bij hem terecht met vragen over het verduurzamingsplan.



**Jessica van den Eshof**

**Sociaal projectleider (Vidomes)**

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



**Kay Bahshi**

**Sociaal projectleider (Vidomes)**

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



**Mehmet Kocak**

**Projectleider Vastgoed (Vidomes)**

Mehmet houdt in dit project toezicht op de werkzaamheden, voert controles uit en kijkt of het proces verloopt volgens de eisen en wensen van Vidomes.

Op een later moment wordt ook de bewonersconsulent van bouwbedrijf Buurtbouwers aan u voorgesteld.

## Hoe kunt u ons bereiken?

Voor al uw vragen over het project neemt u contact op met:

### **Bouwbedrijf Buurtbouwers**

Uw contactpersoon tijdens de werkzaamheden is de bewonersconsulent

Locatie: Modelwoning César Franckstraat 129 in Delft (aanwezig op afspraak)

Telefoon: Volgt later (maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 16:00 uur)

### **Vidomes**

U kunt contact opnemen via [mijnvidomes.nl](http://mijnvidomes.nl) of [vidomes.nl/contact](http://vidomes.nl/contact). Dit kan ook via Facebook en WhatsApp op 06 13 27 59 72. Belt u liever? Neem dan contact met ons op via: 088 845 66 00 (maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur en vrijdag van 9.00 – 13.00 uur) of stuur een mail naar [sociaalprojectleider@vidomes.nl](mailto:sociaalprojectleider@vidomes.nl)

### **VORM Verbindt app**

Alle projectinformatie en updates kunt u ook terugvinden in de VORM Verbindt app. Deze mobiele app kunt u downloaden op uw telefoon of tablet. Binnenkort ontvangt u een brief met meer uitleg over het installeren en het gebruik van deze app. Natuurlijk bent u niet verplicht om deze app te gebruiken.

## Hoe herkent u medewerkers?

U herkent de medewerkers aan hun werkkleding. Alle onderaannemers kunnen zich legitimeren. Vraag daar gerust naar als zij bij u langskomen.



## 2. De werkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning splitsen wij op in twee soorten: onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen. We voeren deze werkzaamheden tegelijk uit. Dat geeft u minder lang overlast en voor de werklieden is het praktischer om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren. Buiten uw woning voeren we ook werkzaamheden uit om de leefbaarheid in het woongebouw te verbeteren.

### 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. Hiervoor vragen wij géén akkoord, omdat een woningcorporatie altijd onderhoud mag uitvoeren aan een woning. De onderhoudswerkzaamheden zijn het meest ingrijpend. Deze werkzaamheden kunnen we niet uitvoeren in bewoonde staat. Daarom verhuist u tijdelijk naar een logeerwoning. (zie pagina 21)

Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Schilderwerk
2. Gevels herstellen
3. Vervanging gevel van het noodtrappenhuis
4. Regenpijpen vervangen
5. Hang- en sluitwerk controleren
6. Tochtstrips aanbrengen voor- en achterdeur
7. Brandveiligheid verbeteren
8. Privacy schermen reinigen
9. Vervangen riolering
10. Vervangen toilet
11. Vervangen badkamer (indien nodig)
12. Vervangen keuken (indien nodig)
13. Vervangen radiatoren
14. Vervangen brievenbussen

### Verduurzamingsmaatregelen

De verduurzamingsmaatregelen zorgen voor het energiezuiniger maken van uw woning. Zo ervaart u meer comfort, een beter binnenklimaat en een lager energieverbruik. Gemiddeld hebben de woningen nu een energielabel tussen D-G. Na de werkzaamheden hebben de woningen gemiddeld een energielabel A+. Voor het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen vragen we uw akkoord.

Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Isoleren kopgevels
2. Isoleren kelderplafonds
3. HR++ glas en isolatie panelen
4. Zonnepanelen voor verbruik algemene ruimtes
5. Aanbrengen ventilatieroosters in de ramen
6. Verbeteren ventilatie door het vervangen van het huidige collectieve systeem naar individuele CO2 gestuurde mechanische ventilatie.
7. Verbeteren kierdichting
8. Aanpassingen in keuken en meterkast voor elektrisch koken
9. Aanbrengen afleverset met verbruiksmeter
10. Nieuwe videofooninstallatie en bellentableau

## Leefbaarheidsmaatregelen

Wij voeren ook werkzaamheden uit voor het verbeteren van de leefbaarheid, zoals:

1. Aanpassen hoofdentree, inclusief afwerkingen binnen.
2. Kleuraanpassing in beide woongebouwen.
3. Het verplaatsen van alle brievenbussen naar de entreehal.
4. Nieuwe uitstraling lifthallen op alle verdiepingen.
5. Aanpassen entree achterzijde.
6. Aanpassen kantoor huismeester (Lisztstraat).
7. Toevoegen maatschappelijke ruimte (Lisztstraat).
8. Aanpassen bewonersruimte (César Franckstraat).
9. Toevoegen scootmobielruimtes (beide woongebouwen).
10. Aanpassen containerruimte (beide woongebouwen).
11. Vervangen bestaande intercominstallatie door een videofooninstallatie.
12. Toevoegen van 28 zelfstandige 2-kamerwoningen per woongebouw met privé berging.

U leest meer over de werkzaamheden op de volgende pagina's.

# 2.1 Onderhoudswerkzaamheden in en buiten uw woning

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.

## Wat gaan we doen?

### Schilderwerkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden worden de houten kozijnen en de voor- en achterdeur aan de buitenkant geschilderd. Voordat we schilderen controleren we de kozijnen op houtrot. Is dat het geval? Dan wordt dit eerst hersteld.

De kozijnen van het gebouw worden wit geschilderd. De deuren krijgen per woongebouw een andere kleur. Aan de César Franckstraat worden de voor- en balkondeuren blauw. In de Lisztstraat worden deze deuren rood. De architect heeft een ontwerp gemaakt waarbij niet alle deuren precies dezelfde kleur hebben. Er worden verschillende tinten van blauw en rood gebruikt. Deze tinten wisselen elkaar af in een patroon. Zo krijgt het gebouw een levendige en mooie uitstraling.



*Nieuw vooraanzicht van de César Franckstraat*

De betonnen dak- en balkonrand, plafonds van de galerijen en balkons maken we schoon en schilderen in antraciet. Is er sprake van betonrot? Dan herstellen we dit vooraf.

### Gevels herstellen

We plaatsen extra spouwankers in de kopgevels. Dit zorgt voor extra stevigheid. Een kopgevel is de zijmuur van het woongebouw. Dit is de smalle kant van het gebouw. Een spouwanker is een metalen staafje dat twee muren aan elkaar vastmaakt. Dit helpt om het woongebouw nog jarenlang in goede staat te houden.

Tegelijk herstellen we het voegwerk van het metselwerk van de kopgevels. Dit voorkomt vochtproblemen en geeft de kopgevels weer een verzorgde uitstraling. Zijn er beschadigde voegen op andere buitenmuren? Dan herstellen we die ook. Eerst slijpen en hakken we alle voegen uit. Daarna boren we de spouwankers in de voegen. Na het plaatsen van de spouwankers worden de kopgevels opnieuw gevoegd.

### Vervanging gevel noodtrappenhuis

De gevelplaten van de noodtrappenhuisen zijn aan vervanging toe. Ook willen we de duivenoverlast verminderen. Daarom vervangen we de platen door stalen spijlen in dezelfde kleur als de balustrades op de galerij. Zo worden de trappenhuisen open en is er minder overlast van duiven.

### Regenpijpen vervangen

Alle regenpijpen van de woningen in het woongebouw worden vervangen.

### Hang- en sluitwerk controleren

Al het hang- en sluitwerk van de buitendeuren van de woningen en de bergingen worden gecontroleerd en worden indien nodig hersteld of vervangen.

### Tochtstrips aanbrengen voor- en balkondeur

Na controle van de bestaande tochtstrips op alle deuren vervangen we indien nodig plaatselijk of volledig de huidige tochtprofielen voor aluminium tochtprofielen. Is er houtrot in de balkon- of voordeur aanwezig? Dan vervangen of herstellen we deze.

### Brandveiligheid verbeteren

We maken de doorvoeren brandwerend. Doorvoeren zijn plekken waar leidingen, buizen of kabels door vloeren of plafonds gaan. Zo maken we de woning veiliger en zorgen we dat vuur en rook zich minder snel kan verspreiden.

### Privacyschermen reinigen

De privacyschermen op uw balkon worden tijdelijk weggehaald en schoongemaakt. Na het schoonmaken worden de schermen teruggeplaatst.

### Vervangen riolering

In alle woningen vervangen we de riolering. Het gaat dan om de afvoeren in het toilet, de badkamer en de keuken. Ook als u uw badkamer en keuken behoudt zal het vervangen van de riolering ingrijpend zijn. Het vervangen van de riolering kan bijdragen aan het verminderen van stankoverlast.

### Vervangen toilet

In alle woningen vervangen wij het toilet. Dit is nodig vanwege het vervangen van de standleiding van de riolering, het aanbrengen van een afleverset (blz. 16) en het vervangen van de mechanische ventilatie (blz.14). Dit betekent dat het plafond wordt verlaagd en dat de toiletpot meer naar voren komt. Door het verlaagde plafond verdwijnt de plafondlamp en

monteren we een nieuwe lamp aan de zijwand. Dit is te zien in de modelwoning.

### Vervangen keuken en/of badkamer

Tijdens het huisbezoek kijkt de uitvoerder of uw keuken en/of badkamer toe is aan vervanging. Houdt u liever uw huidige badkamer en/of keuken? Dan is dit mogelijk. In de modelwoning kunt u zien hoe een nieuwe keuken of badkamer er standaard uit gaan zien en welke kleurkeuzes er zijn. Ook kunt u ervoor kiezen om tegen betaling een extra kastje of verlengd aanrechtblad te laten plaatsen.

### Vervanging radiatoren

Doordat een merendeel van de radiatoren verouderd is en vanwege het aanbrengen van een afleverset, vervangen wij de radiatoren en het leidingwerk in uw woning. De radiatoren worden op dezelfde plek teruggeplaatst als waar deze zaten. Lees meer over de afleverset op pagina 18.

### Vervangen brievenbussen

De brievenbussen op de etages worden verwijderd en nieuwe komen terug bij de entree op de begane grond. Zo kan de post op één centrale plek worden bezorgd. De brievenbussen zijn afgescheiden van de entreehal die alleen toegankelijk wordt voor bewoners en bezoekers. Zo maken we het gebouw gebruiksvriendelijker en veiliger.



*Nieuwe brievenbussen bij de entree*

## 2.2 Leefbaarheidsmaatregelen

De begane grond, waaronder de entree, krijgt een nieuwe uitstraling. Hierbij besteden we speciaal aandacht aan leefbaarheidsmaatregelen op het gebied van o.a. veiligheid en toegankelijkheid.

### Wat gaan we doen?

#### Aanpassingen bij entree

- Brievenbussen worden verplaatst naar de hoofdentree op de begane grond.
- Er komt een voorruimte bij de entreehal met brievenbussen.
- In deze voorruimte wordt een bellentableau met camerafunctie geplaatst, gekoppeld aan de videofoon in de woningen. Dit is toegankelijk voor bewoners, bezoekers en bezorgdiensten.
- De voorruimte wordt gescheiden van de lifthal, die alleen toegankelijk is voor bewoners en hun bezoekers. Dit doen we om de veiligheid te verbeteren.

#### Nieuwe voorzieningen

- Aparte ruimte voor scootmobielen met twee ingangen: één vanaf buiten en één via de voorruimte met brievenbussen.
- Vernieuwde containerruimte, bereikbaar vanaf de liften.

- Extra bergingen worden toegevoegd; enkele bestaande bergingen worden op een andere plek op de begane grond teruggebouwd.

#### Ruimtes begane grond

- Vernieuwing van de bewonersruimte aan de César Franckstraat.
- Nieuw kantoor voor de wijkmeester op een centrale plek aan de Lisztstraat.
- Maatschappelijke ruimte aan de Lisztstraat met een entree aan de achterkant, bedoeld voor activiteiten voor de buurt.
- Buitenruimtes aan de achterzijde van beide woongebouwen worden ingericht als ontmoetingsplek voor bewoners.

#### Overige wijzigingen

- Geen naamplaatjes meer bij de nieuwe postkasten en het bellentableau.
- Ruimtes waar de oude brievenbussen zaten krijgen een nieuwe afwerking.



*Uitstraling begane grond César Franckstraat (aan deze illustratie kunnen geen rechten worden ontleend)*

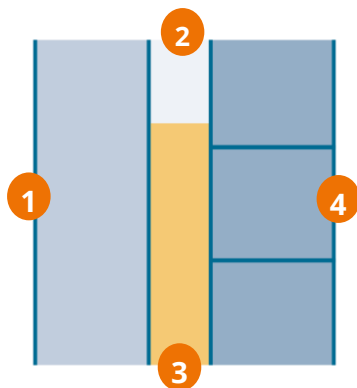
## 2.3 Isolatie kopgevels en kelderplafonds

We verbeteren de isolatie van het woongebouw. In de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur van de kopgevels brengen we isolatiemateriaal aan. Daarnaast isoleren we de plafonds op de begane grond, zoals in de bergingen, entree en in de containerruimte. Hierdoor blijft het in de zomer koeler, in de winter warmer, hoort u minder buitengeluiden en bespaart u op energieverbruik.

### Wat gaan we doen?

#### Spouwmuurisolatie

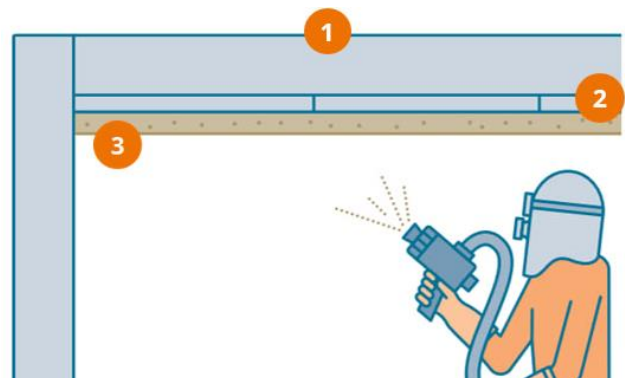
De zijkanten van uw woongebouw worden ook wel kopgevels genoemd. De holle ruimte tussen de binnen- en buitenmuur heet de spouw. Deze vullen we met isolatiemateriaal. Hiervoor gebruiken we hoogwaardig schuim dat goed aansluit/opvult.



(1) Binnenmuur (2) Spouw (3) Isolatiemateriaal (4) Buitenmuur

#### Isolatie kelderplafond

We plaatsen isolatieplaten tegen het plafond. Hierna brengen we in de gangen een speciale afwerkingslaag aan. Deze laag beschermt de isolatieplaten en zorgt ervoor dat het plafond er netjes uit ziet. Om de isolatie aan te brengen moet uw berging grotendeels worden vrijgemaakt. U leest hier meer over op pagina 26.



(1) Kelderplafond (2) Isolatieplaten (3) Afwerkingslaag

## 2.4 HR++ glas, isolatie panelen en zonnepanelen

Het glas van de meeste woningen is verouderd. Daarom vervangen we overal het oude glas voor HR++ glas. Ook plaatsen we nieuwe geïsoleerde panelen onder uw raam en zonnepanelen voor het de stroom van de algemene voorzieningen.

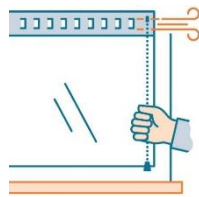
### Wat gaan we doen?

#### Nieuw glas

Op dit moment hebben de meeste woningen verouderd dubbel- of enkelglas. Daarom vervangen we het oude glas door HR++ glas. De isolatie van het nieuwe glas is beter dan het huidige glas. Heeft u al HR++ glas? Dan vervangen we dit alleen als het nodig is.

#### Susroosters

In de vaste ramen worden boven het nieuwe HR++ glas susroosters geplaatst. Dit zijn geluiddempende ventilatieroosters die wel frisse lucht naar binnen halen, maar niet het geluid van buiten. Deze susroosters zijn nodig omdat we een nieuw mechanisch ventilatiesysteem aanbrengen. Dit systeem zorgt voor goede luchtcirculatie in de woning en voorkomt vochtproblemen.



#### Vervangen klepramen

We vervangen een aantal (klep)ramen in uw woning. In de slaapkamer aan de voorkant en boven de balkondeur plaatsen we nieuwe klepramen met HR++-glas. In de keuken krijgt één klepraam nieuw HR++-glas en vervangen we het andere klepraam door vast glas met een susrooster. In de slaapkamer aan de achterkant plaatsen we een vast raam met HR++-glas en een ventilatierooster.

#### Kierdichting verbeteren

Wij verbeteren de kierdichting van de kozijnen, ramen en buitendeuren. Dit doen we door aanwezige tochtstrips te controleren en indien nodig plaatselijk of geheel te vervangen. Ook maken we kieren dicht met afdichtingskit en vervangen we versleten afdichtingsrubbers.

#### Zonnepanelen

Op het dak van beide woongebouwen plaatsen we 50 zonnepanelen. De stroom die deze zonnepanelen opwekken gebruiken we voor de algemene ruimtes. Denk aan verlichting, de entree en het gebruik van de liften. Door deze energie te gebruiken dalen de servicekosten.

#### Nieuwe geïsoleerde borstweringspanelen

De panelen onder de ramen aan de buitenzijde van uw woning noemen we borstweringspanelen. Deze vervangen we aan de buitenzijde door nieuwe, beter geïsoleerde panelen. Dit zorgt voor betere isolatie en minder warmteverlies.

#### Hoe doen we dat?

Het oude glas wordt voorzichtig uit de kozijnen verwijderd. Dit doen we op zo'n manier dat als er sprake is van asbest, dit niet kan vrijkomen. Op dezelfde dag wordt het nieuwe glas geplaatst. We kitten de randen aan de buiten- en binnenkant netjes af. Het bijschilderen van de binnenkant van het kozijn is iets wat u zelf kunt doen als dat nodig is. Dit doen wij niet.

## 2.5 Mechanische ventilatie

Op dit moment heeft u mechanische ventilatie in uw woning die vochtige lucht afzuigt uit uw badkamer, keuken en toilet. Er komt alleen verse lucht binnen als u zelf een raam opent. Straks krijgt u een mechanisch ventilatiesysteem dat CO<sub>2</sub> gestuurd is en zelf zorgt voor de frisse lucht. Zo blijft de lucht altijd fris en gezond, zonder dat u er zelf iets voor hoeft te doen.

### Wat gaan we doen?

De mechanische ventilatie in uw woning wordt vervangen door een nieuw mechanisch ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub> sensoren. Dit systeem voert automatisch vervuilde lucht af en zuigt schone lucht van buiten naar binnen. De sensoren meten hoe schoon de lucht is (koolstofdioxide) en zorgen ervoor dat er extra wordt geventileerd als dat nodig is. Zo blijft de luchtkwaliteit in uw woning altijd goed. Het systeem bestaat uit meerdere onderdelen die goed op elkaar zijn afgestemd en samenwerken als één geheel.

### Ventilatiebox

We plaatsen een centrale ventilatiebox tegen het plafond in het toilet. Deze wordt aangestuurd door de CO<sub>2</sub>-meters, waarna vervuilde lucht wordt afgevoerd via de afzuigpunten en verse lucht wordt aangevoerd via inblaaspunten. De ventilatiebox wordt afgewerkt door een verlaagd plafond. Het plafond van uw toilet wordt hierdoor iets lager. Zo is de box niet zichtbaar, maar wel bereikbaar.

### Afzuigpunten

U krijgt nieuwe ventilatieventielen 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.

### Ventilatioeroosters

Boven de vaste ramen met het nieuwe HR++ glas komen susroosters. Deze roosters zorgen ervoor dat er verse lucht naar binnen komt.

### CO<sub>2</sub>-meter

In de woonkamer en grote slaapkamer plaatsen we een CO<sub>2</sub>-meter. Deze CO<sub>2</sub>-meter meet het CO<sub>2</sub>-gehalte in de ruimte. Door de CO<sub>2</sub>-meting bepaalt het systeem zelf hoeveel lucht wordt afgezogen. Als u bijvoorbeeld visite heeft, stijgt het CO<sub>2</sub>-gehalte in uw woning en verslechtert de luchtkwaliteit. Dan ververst het systeem de lucht in de woning sneller. Dit werkt dus helemaal automatisch.

### Bedieningspaneel

In de keuken komt een driestandenschakelaar. Hiermee kunt u de ventilatie zelf tijdelijk hoger zetten als u dat prettig vindt. Bijvoorbeeld tijdens het koken of als er veel mensen in huis zijn. Zo kunt u extra frisse lucht binnenlaten op momenten dat u dat nodig vindt.



### Hoe doen we dat?

Voor het plaatsen van de nieuwe onderdelen, werken wij in alle ruimtes van uw woning.

## 2.6 Elektrisch koken

Uw woning gaat na het uitvoeren van de werkzaamheden van het gas af. Daarom zorgen we dat u voortaan elektrisch kookt in plaats van op gas.

### Wat gaan we doen?

#### Groepenkast aanpassen

We plaatsen een extra groep in uw groepenkast voor elektrisch koken. Heeft u nog een oude meterkast of groepenkast? Dan vervangen we deze.

#### Perilex aansluiting

Voor elektrisch koken plaatsen we in de keuken een zogenaamde perilex aansluiting. Dit is een stopcontact waar twee keer zoveel stroom doorheen kan dan door een normaal stopcontact. Hier kan een elektrisch kooktoestel op worden aangesloten.

### Hoe doen we dit?

Eerst plaatsen we de extra groep in uw meterkast en vervangen we de meter- en of groepenkast als dit nodig is. Daarna plaatsen wij de perilex aansluiting in de keuken.

### Elektrisch kooktoestel

Na afronding van de werkzaamheden, gaat u direct over op elektrisch koken. Hiervoor heeft u een (nieuw) elektrisch kooktoestel en pannenset nodig.

Wij helpen u met het vervangen van het oude kooktoestel naar een nieuw, gelijkwaardig elektrisch kooktoestel en verzorgen een nieuwe pannenset. U leest meer over de mogelijkheden in hoofdstuk 7.



## 2.7 Aanbrengen afleverset

Nu komt het warme water uit een boiler en wordt uw woning verwarmd met water uit de cv-ketels. Het verbruik wordt nog niet per woning gemeten. Iedereen betaalt nu hetzelfde bedrag. Dat gaat veranderen. We plaatsen een afleverset voor de verwarming en het warme water. Deze set heeft een meter die meet hoeveel u zelf verbruikt. Zo betaalt u naast het vastrecht alleen voor uw eigen energieverbruik.

### Wat is een afleverset?

Een afleverset is een apparaat dat zorgt voor verwarming en warm water in uw woning. Het apparaat ontvangt warm water uit een centrale installatie in het woongebouw en geeft dit door aan uw radiatoren en kraan. In de afleverset zit ook een meter die meet hoeveel warmte en warm water u gebruikt. Omdat de afleverset een nieuw systeem is, moeten de radiatoren en leidingen ook worden vervangen.

### Waar komt de afleverset?

We plaatsen de afleverset in uw nieuwe toilet. Daardoor wordt het toilet een stukje kleiner. De afleverset komt achter het toilet en wordt netjes weggewerkt achter een muurtje met een deurtje.

### Wat zijn de voordelen van een afleverset?

U krijgt een eigen afleverset voorzien van een meter. Dit betekent dat u 35% van de totale warmtekosten betaalt als vastrecht. 65% van deze kosten op basis van uw eigen verbruik. Dit is een verschil met uw huidige situatie waar de kosten voor het verbruik op dit moment gelijk worden verdeeld onder alle bewoners. Hierdoor heeft u de kosten voor uw stookverbruik veel meer in de hand. Dit zorgt voor een eerlijkere verdeling van de stookkosten.

### Afrekening stook- en servicekosten

Zodra alle woningen aan de César Franckstraat en Lisztstraat een afleverset hebben, kunnen we per woning meten hoeveel warmte en warm water wordt gebruikt.

#### Cesar Franckstraat

De werkzaamheden starten in de César Franckstraat. Naar verwachting zijn eind 2026 alle woningen daar voorzien van een afleverset. Hierdoor kunnen we waarschijnlijk vanaf 1 januari 2027 het individuele verbruik meten. Over het hele jaar 2027 wordt het gebruik bijgehouden. In de eerste helft van 2028, uiterlijk 1 juli, ontvangt u de eerste individuele afrekening van 2027.

#### Lisztstraat

De werkzaamheden in de Lisztstraat starten naar verwachting een jaar later, namelijk in januari 2027. Zodra alle woningen zijn voorzien van een afleverset kunnen we waarschijnlijk vanaf 2028 ook hier het individuele verbruik meten. In de eerste helft van 2029, uiterlijk 1 juli, ontvangt u de eerste individuele afrekening van 2028.

U krijgt de afrekening van de stookkosten samen met de servicekosten. Daarin staat uw eigen warmteverbruik in gigajoules (GJ) vermeld. Tot die tijd verdelen we de stookkosten nog op de oude manier. U ontvangt dus nog onbemeterde afrekeningen over 2025 en 2026, zoals u gewend bent.

### **Individueel afrekenen**

Zoals eerder genoemd, betaalt u 35% van de kosten als vast bedrag (vastrecht). De andere 65% is afhankelijk van uw eigen gebruik. Ook als de verwarming uitstaat, gebruikt het woongebouw nog steeds energie, bijvoorbeeld voor pompen en leidingen. Daarvoor betaalt iedereen mee via het vaste deel. Het andere deel van de kosten heeft u meer zelf in de hand. Dought u vaak of lang, dan gebruikt u meer warm water en stijgen de kosten. Bent u juist zuinig met warmte en warm water, dan betaalt u minder. Zo betaalt u altijd een deel vaste kosten, maar kunt u met uw eigen verbruik invloed hebben op de hoogte van uw rekening.

### **We verwijderen de boiler**

De boiler in uw woning zorgt nu nog voor het warme water. Met het aanbrengen van de afleverset is de boiler niet meer nodig en wordt deze verwijderd. Op de plek van de boiler ontstaat een lege plek. Hier komt niets voor in de plaats.

### **Aansluiting op het warmtenet**

In de gemeente Delft komt een warmtenet. Na afronding van de werkzaamheden is het woongebouw voorbereid voor een aansluiting op het warmtenet. Dit is een systeem van leidingen in de grond waar warm water doorheen stroomt. De warmte komt diep uit de bodem en wordt door middel van leidingen naar uw woongebouw gebracht. Deze warmte wordt gebruikt om voor het warme water in douchen en keuken en om het huis te verwarmen. Het afgekoelde water gaat terug naar de bron in de grond om opnieuw opgewarmd te worden. De overstap naar het warmtenet betekent dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van aardgas. In de tussentijd komt het warme water van de collectieve ketel op het dak.

Deze brochure gaat niet over de aansluiting op het warmtenet en is geen onderdeel van de werkzaamheden die we nu aan u voorleggen. Voor meer informatie over het warmtenet verwijzen wij u naar de website van de gemeente [www.delftdoetduurzaam.nl](http://www.delftdoetduurzaam.nl).

U kunt niet stemmen over het wel of niet aansluiten. De aansluiting op het warmtenet zal op een later moment plaatsvinden nadat de werkzaamheden in uw woning zijn uitgevoerd. Zodra we zicht hebben op wanneer het woongebouw aangesloten wordt op het warmtenet, informeren wij u verder.

# 3. Logeerwoning

De onderhoudswerkzaamheden veroorzaken overlast. Als wij in uw woning werkzaamheden uitvoeren, is er op dat moment geen verwarming en warm water. Door vervanging van het riool is het toilet afgesloten, en bij vervanging van de badkamer en keuken zijn ook deze ruimtes niet bruikbaar. Daarom kunt u tijdens de werkzaamheden gebruik maken van een logeerwoning.

## Wat gaan we doen?

Tijdens de werkzaamheden is de overlast in uw woning groot. uw woning is namelijk 15 werkdagen afgesloten van water en warmte. Ook kunt u geen gebruik maken van uw toilet doordat we de riolering vervangen. Daarom is het nodig dat alle bewoners tijdens de werkzaamheden in hun woning, gebruik maken van een logeerwoning.

## Logeerwoning

Een logeerwoning is een volledig ingerichte woning. De meeste logeerwoningen zijn vergelijkbaar met uw eigen woning. Deze is gestoffeerd, gemeubileerd, voorzien van keukenuitrusting, wasmachine, tv en wifi. U zorgt zelf voor levensmiddelen, handdoeken en beddengoed. In de logeerwoning kunt u uw huishouden zoals u dat gewend bent onveranderd voortzetten tijdens de werkzaamheden in uw woning. Aan het gebruik van de logeerwoning zijn geen kosten verbonden. Wel blijft de huur van uw eigen woning doorlopen. U maakt 15 werkdagen gebruik van deze logeerwoning.

## Waar is de logeerwoning?

De logeerwoningen bevinden zich in de César Franckstraat of in de Lisztstraat. Hierdoor bent u niet ver van uw eigen woning en kunt u uw dagelijkse dingen gewoon voortzetten. Logeert u liever bij familie of vrienden, dan is dit natuurlijk ook mogelijk. Laat dit gerust aan ons weten.

## Tijdens het huisbezoek vertellen we meer

Tijdens de volgende huisbezoeken vertelt de bewonersconsulent van Buurtbouwers u meer over de logeerwoning. Waar deze ligt, wat u precies kunt verwachten en wat wij van u verwachten. Zo kunt u straks zorgeloos naar een logeerwoning. Lees hier meer over op pagina 25.

# 4. Voordelen van de werkzaamheden

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



## Comfort

Door bijvoorbeeld de verbeterde isolatie, blijft uw woning straks langer koel in de zomer en langer warm in de winter. U ervaart minder tocht van de ramen en minder kou. Ook hoort u minder geluiden van buiten, zoals het verkeer.



## Binnenklimaat

Het binnenklimaat in uw woning 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 in de woning zorgt voor een lagere luchtvochtigheid en een meer gelijkmatige temperatuur in uw woning.



## Energiebesparing

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

Door de verbeterde isolatie bij de kelderplafonds, op het dak en in de buitenmuren, verdwijnt de warme lucht veel minder snel naar buiten. Ook de verbeterde kierdichting van de kozijnen en het nieuwe HR++ 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 energie? Dan kunt u straks waarschijnlijk minder snel besparen. De zonnepanelen zorgen ervoor dat

de kosten van de elektriciteit voor de liften en verlichting in de algemene ruimtes omlaag gaan. Dit merkt u in de afrekening servicekosten.



### **Frisse uitstraling**

Met de nieuwe entrees en de kleurwijziging krijgt het woongebouw een frisse uitstraling die goed past bij de stijl van de wijk. De nieuwe kleuren zorgen voor een nette en klassieke uitstraling.



### **Extra woningen**

In 2030 moeten er in Nederland 900.000 woningen worden toegevoegd. Veel van deze woningen worden nieuw gebouwd. In de César Franckstraat en Lisztstraat splitsen we ook woningen in 2-kamerwoningen. Hierdoor voegen we een groot aantal woningen toe. De huidige bewoners van de, op dit moment 4-kamerwoningen, zijn het afgelopen jaar geïnformeerd.



### **Toevoegen bewonersruimte**

Door het toevoegen van de bewonersruimte is er meer mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. In deze ruimte kunnen er activiteiten worden georganiseerd en is er plek voor maatschappelijke organisaties.



### **Scootmobielruimte**

Met de nieuwe indeling is er ook rekening gehouden met het stallen van scootmobielen. Zo maken we het woongebouw meer levensloopbestendig en zorgen we voor een (brand)veilige plek voor de scootmobielen.



### **Aanpassing containerruimte**

Ook de containerruimte wordt aangepast. De ruimte om grofvuil in te zamelen voegen we samen in een ruimte waar u ook het overige afval kunt inleveren. Ook zorgen we voor een betere ventilatie, waardoor minder overlast ervaart van onaangename geuren.

# 5. Mogelijke overlast of ongemak

Verschillende werklieden werken straks in het woongebouw, 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.



## We voeren de werkzaamheden uit per strang

Een strang is een groep woningen die boven elkaar ligt en dezelfde leidingen of aansluitingen gebruikt. We werken dus steeds woning voor woning in dezelfde lijn, van boven naar beneden. Dit betekent dat de overlast in sommige periodes heviger zal zijn dan in andere.



## Steigers en hoogwerkers

Voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden plaatsen we steigers aan de achterzijde van de lifthal en aan de kopgevels. Dit doen wij kort voordat wij starten aan een blok woningen. We zorgen ervoor dat de toegang tot uw woning en berging vrij blijft. Aan het einde van elke werkdag zorgen we ervoor dat de steiger niet toegankelijk zijn. Hiermee proberen we misbruik en gevaarlijke situaties te voorkomen.



## 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.



## 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. Voor hulpdiensten blijft het woongebouw altijd toegankelijk.



## 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 voegwerk uithakken van de kopgevels, het slopen van de keuken, badkamer, toilet en de kanalen boren voor de mechanische ventilatie, 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 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 op pagina 25.



### **Privacy**

Tijdens de werkzaamheden lopen er werklieden door uw woning. Ook lopen er werklieden over de galerij en het balkon aan de buitenkant van uw woning, bijvoorbeeld om het glas te plaatsen of om te schilderen. Het is goed om rekening te houden met deze tijdelijke meer beperkte privacy.

# 6. 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

### Eerste huisbezoek - voorbereidingsgesprek

Begin 2026 staat het eerste 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 bewonersconsulent 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.

### Tweede huisbezoek - Uitleg van de planning

Ongeveer twee weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komt de bewonersconsulent nog een keer bij u thuis. De bewonersconsulent wil dan graag weten hoe het met de voorbereidingen gaat en of alles duidelijk is. Ook neemt de bewonersconsulent de planning met u door en wordt uitgelegd waar en hoeveel werkruimte er straks nodig 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 diegene bespreken.



## Werkruimte rondom uw woning

### Steigers

Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren hebben we werkruimte nodig op de galerijen en balkons. 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. Op pagina 27 ziet u op de plattegrond om welke werkruimtes en looproutes het gaat. Pas als de looproutes en de ruimtes zijn vrijgemaakt, kunnen de werklieden aan de slag. Tijdens het voorbereidingsgesprek 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. Wij adviseren om bijvoorbeeld met een doos door uw woning te lopen en spullen die belangrijk voor u zijn weg te halen en ergens veilig op te bergen.

### Afdekken van meubels en spullen

Tijdens de werkzaamheden ontstaat er stof, door bijvoorbeeld boren. Wij adviseren daarom om meubels en spullen die in de woning blijven staan, zoveel mogelijk af te dekken met afdekplastic. Dit krijgt u tijdens het startbouwgesprek van de uitvoerder of bewonersconsulent. Daar waar wordt gewerkt wordt uw vloer afgedekt. Dit gebeurt op de eerste werkdag.

## Werkruimte in uw berging

In uw berging isoleren we het plafond. Hiervoor moet uw berging vrij worden gemaakt van spullen. We zorgen voor een tijdelijke opslagplek zodat uw spullen uit uw berging hier tijdens de werkzaamheden kunnen worden opgeslagen.

## 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 (of voorheen DUWO) aangevraagd en heeft u toestemming gekregen? Dan kijkt Vidomes samen met u of u deze kunt terugplaatsen na de werkzaamheden.

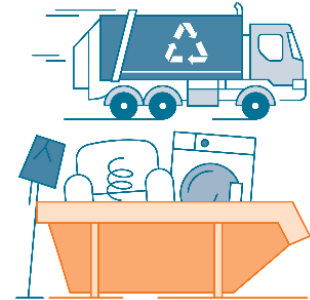
Heeft u een zonnescerm aan de gevel? Deze moet voor de werkzaamheden worden verwijderd. Lukt het u niet zelf om het zonnescerm te verwijderen? De aannemer kan deze op uw verzoek verwijderen en indien mogelijk na de werkzaamheden terugplaatsen. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

## 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 het voorbereidingsgesprek of neem contact met ons op. Dan bespreken we samen hoe wij u hierin kunnen ondersteunen.

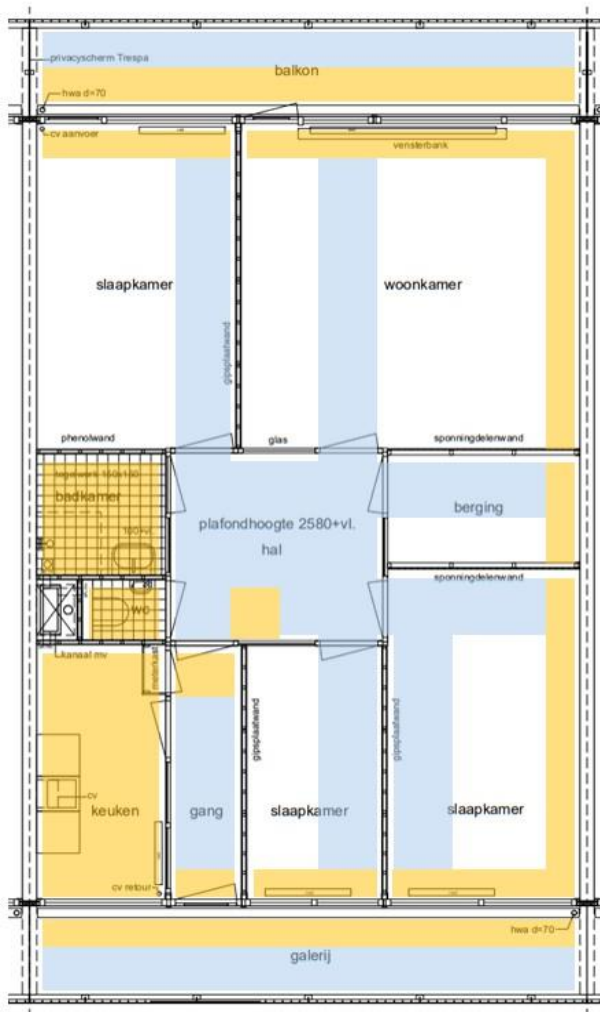
### Opruimdag

Voordat we starten met de werkzaamheden, vragen wij u om ruimte te maken op de plekken waar wij werkzaamheden uitvoeren. Door een opruimdag te organiseren willen wij graag ons steentje hieraan bijdragen. Denk bijvoorbeeld eens aan overbodige spullen in de woning en in uw berging. Op de opruimdag voeren wij gratis uw spullen voor u af. U krijgt bericht wanneer de opruimdag voor uw woongebouw is.



### Plattegrond

Deze plattegrond laat zien waar de looproutes en werkzones zijn in een 4-kamerwoning. Soms zijn er uitzonderingen, bijvoorbeeld als er iets is aangepast in uw woning. Tijdens het voorbereidingsgesprek lopen we samen door uw woning en leggen we uit wat er nodig is.



- Werkzone leegmaken
- Looproute vrijmaken

# 7. Financiën

We maken uw woning energiezuiniger. Daardoor woont u straks comfortabeler en kunt u besparen op uw woonlasten. Voor de verbeteringen vragen we een huurverhoging. Toch verwachten we dat uw woonlasten dalen omdat uw energierekening omlaag gaat.

## Woonlastenbesparing

Na de werkzaamheden is uw woning beter geïsoleerd. Daardoor heeft u minder energie nodig om te verwarmen. De meeste woningen hebben nu energielabel D, E, F of G. Na de werkzaamheden gaat uw woning naar label A of beter. Dit geeft een positief effect op uw energierekening.

U heeft straks geen gasaansluiting en geen elektrische boiler meer in de keuken. De kosten voor uw gasaansluiting en de energiekosten voor uw elektrische boiler vallen dus weg. U betaalt straks een stukje vastrecht en voor het warme water en de verwarming die u gebruikt. Dat meten wij via een meter in uw woning. Lees hier meer over op pagina 17. De kosten voor water blijven bijna hetzelfde.

## Berekening

We verwachten dat u gemiddeld gezien **€64,-** per maand minder aan energiekosten betaald. Voor de verduurzaming betaalt u straks een **verhoging van €14,- per maand**. Ook verwachten we dat u een kleine besparing heeft op de servicekosten van gemiddeld €3,50 per maand. Dit betekent dat u een **netto voordeel van gemiddeld €53,50 per maand** heeft. De uiteindelijke besparing hangt af van hoe u stookt en van uw huishouden. Daardoor kan de werkelijke besparing afwijken van onze berekening.

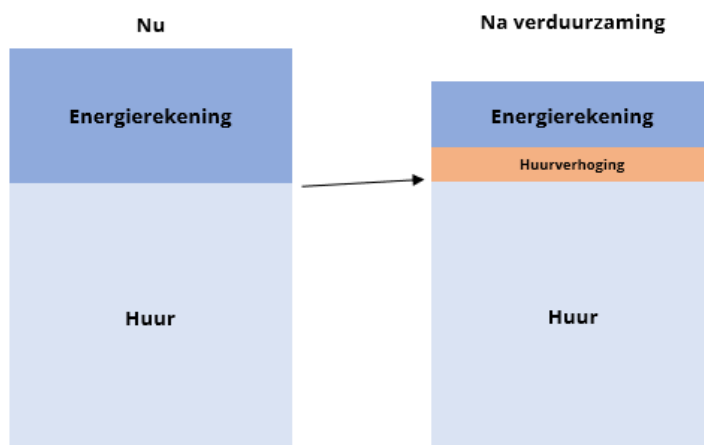


## Huurverhoging

Voor de energiemaatregelen vraagt Vidomes een huurverhoging van **€14,- per maand** extra. Dit wordt in rekening gebracht vanaf het moment dat alle werkzaamheden zijn afgerond in uw woning.

**Huidige woonlasten = huur + energierekening**

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



*Na de werkzaamheden gaat uw woning minder energie verbruiken. Daardoor dalen uw energiekosten.*

### Ontvangt u huurtoeslag?

Dan kan het zijn dat u ook meer huurtoeslag krijgt omdat de huur vanwege de verduurzamingsmaatregelen met €14,- is gestegen. De Belastingdienst kijkt elk jaar naar uw inkomen en de hoogte van de huur om te bepalen hoeveel toeslag u krijgt. U moet dan wel de nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst via [mijntoeslagen.nl](https://mijntoeslagen.nl). De hoogte van uw toeslag wordt daarna automatisch opnieuw berekend.



# 8. Vergoeding

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

## Ongeriefsvergoeding

De ongeriefsvergoeding is ervoor bedoeld om u tegemoet te komen voor het ongemak dat u ervaart tijdens de werkzaamheden. Ook is het een vergoeding voor het extra stroomverbruik tijdens de werkzaamheden aan uw woning. Daarnaast kunt u deze vergoeding gebruiken voor kleine herstelwerkzaamheden die u zelf uitvoert, na oplevering van de woning. De ongeriefsvergoeding voor deze werkzaamheden is **€426,- 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.

## Raambekleding

Het kan zijn dat uw raambekleding in de nieuwe situatie niet meer teruggehangen kan worden. Dit kan komen door het toevoegen van het ventilatierooster in het raam. Voorafgaand aan de werkzaamheden komt de uitvoerder dit beoordelen. Wanneer beoordeeld wordt dat uw raambekleding niet meer teruggehangen kan worden, dan ontvangt u een vergoeding. Deze vergoeding is als volgt:

Vervanging raambekleding	Vanwege aanpassing kozijn	€52,00 per strekkende 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 de bewonersconsulent van Buurtbouwers (binnen 24 uur), zodat we samen tot een passende oplossing kunnen komen. Meld de schade ook bij uw inboedelverzekering. Heeft u nog geen inboedelverzekering, dan raden wij u aan deze alsnog aan te sluiten.

# 9. Planning

De werkzaamheden aan de César Franckstraat starten naar verwachting in maart 2026. De werkzaamheden in beide woongebouwen starten pas als minimaal 70% van de huurders akkoord is, het bestuur van Vidomes de plannen definitief heeft goedgekeurd en de omgevingsvergunning is verleend.

## Blokindeling

De woningen zijn opgedeeld in strangen. We werken volgens een strangensysteem. De concrete planning hiervoor volgt later.

### Voorlopige planning per woongebouw

<b>Werkzaamheden in woningen César Franckstraat</b>	Maart 2026 t/m november 2026
<b>Werkzaamheden in woningen Lisztstraat</b>	Januari 2027 t/m juni 2027
<b>Bergingen César Franckstraat / Lisztstraat</b>	Mei 2026 t/m oktober 2026 Maart 2027 t/m juni 2027
<b>Entree / begane grond Cesar Franckstraat / Lisztstraat</b>	Mei 2026 t/m december 2026 Maart 2027 t/m september 2027

### Binnenwerkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 15 werkdagen. Specifieke informatie wat de planning is voor uw woning volgt later en ontvangt u van aannemer Buurtbouwers.

### Buitenwerkzaamheden

De werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning en het woongebouw worden verspreid over ongeveer 9 maanden. Gedurende deze periode staan er steigers. We werken dan aan de buitenkant van het woongebouw, de indeling van de begane grond, de entree, de bergingen en we voeren schilderwerk uit.

## 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/Lisztstraat-en-cesar-franckstraat](https://vidomes.nl/projecten/Lisztstraat-en-cesar-franckstraat).

### VORM Verbindt app

Alle projectinformatie en updates kunt u terugvinden in onze VORM Verbindt app. Deze mobiele app kunt u downloaden op uw telefoon of tablet. Binnenkort ontvangt u een brief met meer uitleg over het aanmaken van een account en het gebruik van de app. Natuurlijk bent u niet verplicht deze app te gebruiken.

## Vorbereidingsfase

Pas als minimaal 70% van de huurders akkoord is, het bestuur van Vidomes de plannen definitief heeft goedgekeurd en de omgevingsvergunning is verleend start de voorbereidingsfase. Tijdens deze fase bestellen we bouwmaterialen, komen we bij u thuis op huisbezoek en maken we een definitieve planning voor uw woning.

### Vorbereidingsgesprek

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 bewonersconsulent 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.

### Definitieve planning

De aannemer informeert u over de exacte planning en laat weten wanneer de werkzaamheden aan uw woning beginnen.

### Startbouwgesprek

Een paar dagen 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

Tijdens de uitvoeringsfase informeert de aannemer u over de voortgang van de werkzaamheden aan uw woning.

### 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. Ook wordt u uitgebreid geïnformeerd over het gebruik van de nieuwe installaties. Denk aan hoe te ventileren, elektrisch koken en gebruik van de containerruimte.

## Uw woning is klaar!

Na afloop van de werkzaamheden organiseren wij een afsluitende bijeenkomst om dit moment met elkaar te vieren. Zodra hier meer over bekend is hoort u van ons. Ook neemt de organisatie Centrum voor woononderzoek telefonisch contact met u op om uw ervaringen rond het project te bespreken. 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.

# 10. Gaat u akkoord?

Bij deze brochure zit een antwoordformulier waarop u kunt aangegeven of u wel of niet akkoord gaat. Als u niet akkoord gaat, wilt u dan aangeven wat daarvan de reden is?

## Modelwoning

We kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure, nog vragen heeft over uw eigen woning. Daarom organiseren wij rondleidingen in de modelwoning. De modelwoning hebben wij gemaakt op de César Franckstraat 129. Tijdens deze rondleiding vertellen wij u over de werkzaamheden in en om uw woning. Ook is daar alle ruimte om uw vragen te beantwoorden. Op de uitnodiging ziet u wanneer wij u willen gaan rondleiden. Alle bewoners zijn op speciale dagen en tijden uitgenodigd. Op die manier kunnen wij u alle aandacht geven die u verdient. Kunt u niet op de genoemde datum? Belt u dan met onze bewonersconsulent om een nieuwe afspraak te maken.

## Hoe kunt u het antwoordformulier inleveren?

- In de projectbrievenbus in de hal van de César Franckstraat en Lisztstraat
- In de brievenbus van de projectwoning aan de César Franckstraat 129
- Tijdens uw bezoek aan de modelwoning
- Foto maken en appen naar de projecttelefoon?



**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

Wij vinden dat wij onze huurders in deze brochure een redelijk voorstel doen. Als minimaal 70% van de huurders akkoord is, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Dat betekent dat wij de werkzaamheden in alle woningen uitvoeren, ook in de woningen van huurders die niet hebben ingestemd. De huurders die niet akkoord gaan, krijgen van ons een brief. In die brief vragen wij hen om te bevestigen dat wij op hun medewerking kunnen rekenen. Zo weten we zeker dat we de werkzaamheden op tijd en volgens planning kunnen uitvoeren.



Lever uw stemformulier uiterlijk **28 november** getekend bij ons in!