

Bewonersbrochure

Verduurzaming woningen aan de Jan de Wittstraat,
Cornelis de Wittstraat, Antonie Heinsiusstraat,
Patrimoniumstraat en Van Slingelandstraat



vi)omes

 **bam**
wonen

September 2026

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 ontleen aan de inhoud van deze brochure.

Inleiding

Vidomes wil uw woning energiezuiniger maken. Daarom maakten we samen met bouwbedrijf BAM Wonen een plan. We willen dit plan samen met BAM Wonen uitvoeren. In deze brochure leest u meer over de werkzaamheden, wat u van ons kunt verwachten en over de voorbereidingen.

De aanleiding

Vidomes heeft 55 woningen aan de Jan de Wittstraat, Cornelis de Wittstraat, Antonie Heinsiusstraat, Patrimoniumstraat en Van Slingelandstraat. Deze woningen zijn gebouwd in 1920 en daarmee de oudste woningen van Vidomes. Vidomes wil dat haar woningen minder energie verbruiken. Ook mogen woningcorporaties vanaf 2029 geen woningen meer hebben met energielabel E of lager. Daarom starten we dit project.

Sinds oktober 2025 ontvangt u nieuwsbrieven over dit project. Daarin vertelden we over de voortgang. Ook deden we onderzoek naar de technische staat van de woningen en naar uw woonervaring. Met deze informatie maakten we een plan. Met dit plan maken we uw woning energiezuiniger en voeren we onderhoud uit. In hoofdstuk 2 leest u welke maatregelen in het plan zijn opgenomen.

Het plan

In deze brochure leest u welke werkzaamheden we aan uw woning willen uitvoeren. We vragen uw akkoord voor de maatregelen die uw woning energiezuiniger maken. Voor de onderhoudswerkzaamheden is uw akkoord niet nodig. Op pagina 8 leest u welke werkzaamheden onderhoud zijn en welke werkzaamheden verduurzaming zijn.

Voordelen na de werkzaamheden

De voordelen na oplevering van de werkzaamheden aan uw woning:

- Meer wooncomfort in uw woning
- Een prettiger binnenklimaat
- Energiebesparing

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

Klankbordgroep

Voor dit project is een klankbordgroep opgericht. Wij vinden het belangrijk dat bewoners kunnen meedenken. Daarom spraken we met de klankbordgroep over de werkzaamheden, het beperken van overlast en de voorbereiding. De klankbordgroep dacht ook mee over deze brochure en de modelwoning.



Antwoordformulier

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

Wij vinden dat wij u als huurder in deze brochure een redelijk voorstel doen. Als minimaal 70% van de huurders instemt 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 antwoordformulier uiterlijk zondag 11 oktober getekend in!

Zo levert u het formulier in:

- In de brievenbus van de modelwoning aan de Jan de Wittstraat 21;
- Tijdens de rondleiding in de modelwoning;
- Mail een duidelijke foto van het ingevulde formulier naar sociaalprojectleider@vidomes.nl.



Inhoudsopgave

1.	Contact.....	6
2.	De werkzaamheden	8
	2.1 Onderhoud	9
	2.2 Verduurzaming	11
	2.3 Extra keuze: bodemisolatie	13
3.	Voordelen voor u	14
4.	Mogelijke overlast.....	15
5.	Vorbereiding	17
6.	Woonlasten	20
7.	Vergoeding	22
8.	Planning.....	23
9.	Gaat u akkoord?.....	25

1. Contact

Aan dit project werken verschillende medewerkers van Vidomes en BAM Wonen. Hieronder ziet u wie dat zijn. U leest ook wat zij doen en bij wie u terecht kunt met vragen.



Patrick Schoute

Uitvoerder BAM Wonen Verduurzamen

Patrick is tijdens de werkzaamheden uw eerste aanspreekpunt op de bouwplaats. Hij coördineert het werk, houdt toezicht op de uitvoering en helpt u bij vragen of problemen tijdens de werkzaamheden.



Jessie Firing

Werkvoorbereider BAM Wonen Verduurzamen

Jessie is, samen met de uitvoerder, uw eerste aanspreekpunt. Hij is ook op technisch vlak bij het project betrokken.



Johan van Bakel

Projectleider BAM Wonen Verduurzamen

Johan is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden.



Mark Joosten

Projectontwikkelaar & projectleider Vidomes

Mark is eindverantwoordelijk voor het gehele project bij Vidomes. Hij houdt ook toezicht op de werkzaamheden, voert controles uit en kijkt of het proces verloopt volgens de wensen en eisen van Vidomes.



Melissa Penning

Sociaal projectleider Vidomes

Melissa is uw aanspreekpunt wanneer u vragen heeft over de communicatie of vergoedingen van het project.

Hoe kunt u ons bereiken?

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

BAM Wonen

Uw contactpersoon tijdens de werkzaamheden zijn de uitvoerder en de werkvoorbereider.

Locatie: modelwoning Jan de Wittstraat 21 in Delft (kom gerust langs bij vragen).

Telefoon: 06 - 27 19 04 85 (maandag t/m vrijdag van 7.00 tot 16.00 uur).

Vidomes

U kunt contact opnemen via mijnvidomes.nl of vidomes.nl/contact. Belt u liever? Neem dan contact met ons op via: 088 845 66 00 (maandag t/m donderdag van 9.00 tot 16.00 uur en vrijdag van 9.00 tot 13.00 uur) of stuur een mail naar sociaalprojectleider@vidomes.nl.

Hoe herkent u medewerkers?

U herkent de medewerkers van BAM Wonen aan hun werkkleding. Ook medewerkers van bedrijven die BAM Wonen voor dit project inschakelt (onderaannemers) kunnen zich legitimeren. Vraag daar gerust naar als zij bij u langskomen.



2. De werkzaamheden

We voeren twee soorten werkzaamheden uit aan uw woning: onderhoud en verduurzaming. We voeren deze werkzaamheden tegelijk uit. Dat geeft minder lang overlast. Ook is het voor de werklieden praktischer om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren.

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.

Het gaat om deze onderhoudswerkzaamheden:

1. We vervangen de achterdeur.
2. We vervangen de dakgoten.
3. We herstellen het voegwerk van de achtergevels. Ook reinigen we de gevels en maken we ze waterafstotend.
4. We herstellen waar nodig het voegwerk van de voorgevels. Ook reinigen we de gevels en maken we ze waterafstotend.
5. We brengen brandwerende voorzieningen aan op de vlaming, bij de aansluiting van de bouwmuur en het dak.
6. We brengen voorzieningen aan voor flora en fauna. Dit is een wettelijke verplichting.

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 E-F-G. Na de werkzaamheden hebben de woningen gemiddeld een energielabel C of D. Voor het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen vragen we uw akkoord.

Het gaat om deze maatregelen:

1. We vervangen het glas door HR++ isolatieglas.
2. We isoleren de spouwmuur aan de voor- en achtergevel.
3. We plaatsen CO2-gestuurde mechanische ventilatie en roosters boven het glas.

Voor de kopwoningen komt er een vierde maatregel bij:

4. We isoleren de kopgevel.

Voor de woningen naast de poort komt er ook een vierde maatregel bij:

4. We isoleren de zijgevel naast de poort.

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

2.1 Onderhoud

Onderhoud is nodig om uw woning veilig en in goede staat te houden. Daarom vervangen, repareren of knappen we onderdelen op als dat nodig is door ouderdom of slijtage.

Achterdeur vervangen

Wat gaan we doen?

We vervangen de achterdeur met daarin HR++ glas. De nieuwe achterdeur lijkt op de achterdeur die u nu heeft.

Hoe doen we dit?

We meten eerst uw achterdeur op. Daarna verwijderen we de oude deur en plaatsen we de nieuwe deur. We frezen het driepuntsslot in en dichtten alle kieren goed af.

Goten vervangen

Wat gaan we doen?

De zinken dakgoten aan de voor- en achtergevel worden vervangen.

Hoe doen we dit?

We halen de zinken dakgoten aan de voor- en achtergevel uit de houten betimmering en plaatsen nieuwe zinken goten terug. Bij sommige woningen zijn de dakgoten kort geleden al vervangen. Bij die woningen doen we dit niet opnieuw.

Gevels herstellen

Wat gaan we doen?

We herstellen het voegwerk van het metselwerk van de voor- en achtergevels. Dit voorkomt vochtproblemen en geeft de gevels weer een verzorgde uitstraling. Zijn er beschadigde voegen op andere buitenmuren? Dan herstellen we die ook. Ook reinigen we de gevels en maken we ze waterafstotend.

Het voegwerk van de achtergevels is er over het algemeen slechter aan toe dan het voegwerk van de voorgevels. Daarom vervangen we bij de achtergevels meer voegwerk dan bij de voorgevels. We vervangen het voegwerk overal waar dat nodig is.

Hoe doen we dit?

Eerst slijpen en hakken we de slechte voegen uit. Dit geeft stof- en geluidsoverlast. Daarna worden de gevels opnieuw gevoegd en waterafstotend gemaakt.

Brandveiligheid verbeteren

Wat gaan we doen?

We brengen brandwerende voorzieningen aan op de vliering, bij de aansluiting van de bouwmuur en het dak. Zo maken we de woning veiliger en zorgen we dat vuur en rook zich minder snel kan verspreiden.

Hoe doen we dit?

We brengen op de vliering een strook brandwerend materiaal aan onder het dak. De monteur heeft hiervoor ruimte nodig op de vliering. Zo kan hij het werk goed uitvoeren.

Aanbrengen voorzieningen flora & fauna

Wat gaan we doen?

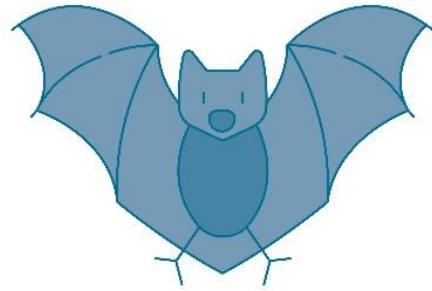
We mogen tijdens bouwprojecten geen beschermde dieren verstoren. Daarom bekijkt een ecooloog vooraf of er beschermde diersoorten in de buurt zitten. In dit complex zijn twee soorten vleermuizen gezien. Daarom zorgen we eerst voor tijdelijke verblijfplaatsen

buiten het complex. Daarna maken we nieuwe vaste verblijfplaatsen in het complex.

Hoe doen we dit?

We hebben al tijdelijke vleermuiskasten opgehangen. Deze hangen op de gevels van de gebouwen aan de Hugo de Grootstraat, Adriaan Pauwstraat, Cornelis de Wittstraat en Antonie Heinsiusstraat. Tijdens de werkzaamheden kunnen de vleermuizen daar verblijven.

Tijdens de werkzaamheden plaatsen we vaste vleermuiskasten op de kopgevels van verschillende woningen. Als alle werkzaamheden klaar zijn, halen we de tijdelijke vleermuiskasten weer weg.



2.2 Verduurzaming

In dit hoofdstuk leest u welke maatregelen we nemen om uw woning energiezuiniger te maken. U leest wat we gaan doen en wat dit voor u betekent.

Nieuw glas

Wat gaan we doen?

Het glas van de meeste woningen is verouderd. Daarom vervangen we overal het oude glas voor HR++ isolatieglas. 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.

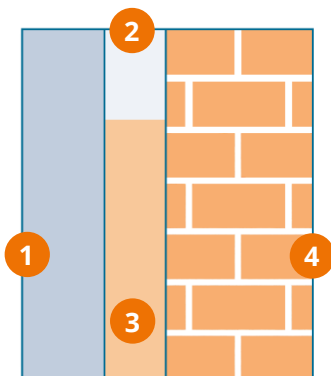
Hoe doen we dit?

Het oude glas wordt voorzichtig uit de kozijnen verwijderd. Op dezelfde dag plaatsen we het nieuwe glas. 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.

Spouwmuren isoleren

Wat gaan we doen?

We verbeteren de isolatie van uw woning. De holle ruimte tussen de binnen- en buitenmuur heet de spouw. Deze vullen we met isolatiemateriaal. Hiervoor gebruiken we steenwol-vlokken dat goed aansluit/opvult.



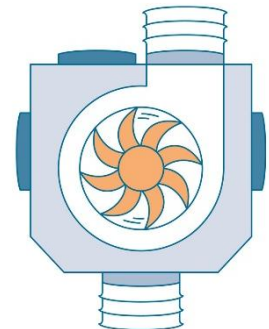
(1) Binnenmuur (2) Spouw
(3) Isolatiemateriaal (4) Buitenmuur

We boren meerdere gaten in de voegen van de buitengevel. Vanaf daar vullen we de spouwmuur. Hierna maken we het gat weer netjes dicht met voegspecie.

Mechanische ventilatie

Wat gaan we doen?

Op dit moment heeft u geen 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 of ventilatie-rooster opent. Straks krijgt u een mechanisch ventilatiesysteem dat CO₂-gestuurd is en zelf zorgt voor de frisse lucht. Zo blijft de lucht altijd fris en gezond.



Het nieuwe systeem voert automatisch vervuilde lucht af en zuigt schone lucht van buiten naar binnen. De sensoren meten hoe schoon de lucht in de woning (koolstofdioxide) is 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.

In de vaste ramen, op de eerste verdieping in de klepramen boven het nieuwe HR++ glas, plaatsen we ventilatieroosters. Deze roosters zijn nodig in verband met het mechanische ventilatiesysteem. Dit systeem zorgt samen met

de roosters voor goede luchtcirculatie in de woning en voorkomt vochtproblemen.

Hoe doen we dit?

We plaatsen CO2-sensoren in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. We plaatsen de sensoren in de buurt van een stopcontact en sluiten ze daarop aan. U kunt het stopcontact daarna gewoon blijven gebruiken.

In de badkamer en keuken komt een standenschakelaar. Hiermee kunt u de ventilatie zelf tijdelijk hoger zetten als u dat prettig vindt. Bijvoorbeeld tijdens het koken of douchen. Zo kunt u extra frisse lucht binnenlaten of juist extra lucht afzuigen op momenten dat u dat nodig vindt.



Heeft uw woning een aanbouw aan de achterkant? Dan plaatsen we op de vloering een aparte afzuigventilator voor de badkamer. We sluiten de CO2-sensor in de hoofdslaapkamer en de standenschakelaar in de badkamer aan op deze ventilator.

We brengen een combinatie van een koof en een verlaagd plafond aan in het voorportaal van het toilet, zodat de buizen van de mechanische ventilatie niet zichtbaar zijn. Omdat de woningen onderling verschillen, kan de uiteindelijke uitvoering per woning variëren.

Kopgevels isoleren

Wat gaan we doen?

De kopwoningen hebben een buitenmuur aan de zijkant. Via deze muur kan ook warmte verloren gaan. Daarom isoleren we niet alleen de voor- en achtergevels, maar ook de kopgevels. Zo blijft de warmte beter in de woning en wordt de woning comfortabeler.

Hoe doen we dit?

In dit project hebben zes woningen een kopgevel zonder spouw. Bij één woning brengen we extra isolatie aan de buitenkant aan.

Bij sommige woningen staan bouwwerken van burens tegen de gevel. Daarom kunnen we de buitenkant niet overal isoleren. Bij deze woningen brengen we de isolatie aan de binnenkant aan. Daardoor worden de woonkamer op de begane grond en de slaapkamers op de verdieping ongeveer 10 tot 13 centimeter smaller. Dit is nodig om de woning op een beter energielabel te brengen.

Bij de woningen naast de poorten isoleren we ook de zijgevel naast de poort aan de buitenkant. Ook isoleren we het plafond van de poort. Daardoor voelt de kamer boven de poort en de kamer naast de poort straks minder koud aan.

2.3 Extra keuze: bodemisolatie

We nemen bodemisolatie niet standaard op in het plan. Dat komt door het beschikbare budget. Na een gesprek met de klankbordgroep, hebben wij besloten om bodemisolatie als extra keuze aan te bieden. U kiest zelf of u dit wilt. Kiest u voor bodemisolatie? Dan betaalt u hiervoor een extra huurverhoging. In dit hoofdstuk leest u wat deze keuze betekent.

Bodemisolatie

Wat gaan we doen?

We brengen bodemisolatie aan in de kruipruimte, zodat de isolatiewaarde beter wordt. Hierdoor gaat warmte minder snel verloren via de vloer.

Hoe doen we dit?

We brengen een dikke laag isolatieparels aan in de kruipruimte. Heeft uw woning een kruipluik? Dan gebruiken we dit om in de kruipruimte te komen. U haalt zelf de vloerbedekking bij het kruipluik weg. Na de werkzaamheden legt u de vloerbedekking zelf weer terug.

Heeft uw woning geen kruipluik? Dan boren we een gat vlak bij de voorgevel en/of achtergevel. Via dit gat brengen we de isolatieparels in de kruipruimte. Daarna maken we het gat weer dicht.

Financiën

Wat betekent dit voor mijn huurprijs?

Als u kiest voor bodemisolatie, betaalt u hiervoor €12 extra per maand. Ook hiervoor geldt dat u hiervoor extra huurtoeslag kan ontvangen. Meer hierover leest u op pagina 20 en 21.

Praktisch

Hoe geef ik door of ik wel of geen bodemisolatie wil?

Geef dit aan op het antwoordformulier door het juiste vakje aan te kruisen. Stuur het formulier daarna naar ons terug. Meer hierover leest u op pagina 25.

3. Voordelen voor u

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.



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.

De isolatie in de spouwmuren en het nieuwe HR++ glas helpen 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.

4. Mogelijke overlast

Verschillende werklieden werken straks aan en in uw woning. Wij proberen altijd om de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar kunnen dit niet helemaal 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 of hoogwerker

Voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden gebruiken we steigers. Deze steigers bouwen we per straat op en af. Soms gebruiken we ook een hoogwerker, afhankelijk van wat nodig is. 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. Het kan voorkomen dat u een keer moet wachten of omrijden. Wij proberen dit tot een minimum te beperken. Voor hulpdiensten blijven de woningen 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 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 geveegd en uw ramen worden aan de buitenzijde bij oplevering 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 17.



Privacy

Tijdens de werkzaamheden lopen er werklieden door uw woning. 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 beschadigingen zo voorkomen worden. In dit hoofdstuk staat hier meer over uitgelegd.

Huisbezoeken

Eerste huisbezoek - voorbereidingsgesprek

In september en oktober 2026 plannen we met u het eerste huisbezoek bij u. Tijdens dit voorbereidingsgesprek kijken de uitvoerder en/of de werkvoorbereider van BAM naar de precieze indeling van uw woning, naar technische bijzonderheden en eventuele Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's). Het kan zijn dat er ook foto's worden gemaakt van alle ruimtes waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De uitvoerder en/of de werkvoorbereider 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 werkvoorbereider nog een keer bij u thuis. Hij wil dan graag weten hoe het met de voorbereidingen gaat en of alles duidelijk is. Ook neemt hij de planning voor uw woning met u door en wordt uitgelegd waar en hoeveel werkruimte 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 bespreken.

Werkruimte rondom uw woning

Steigers

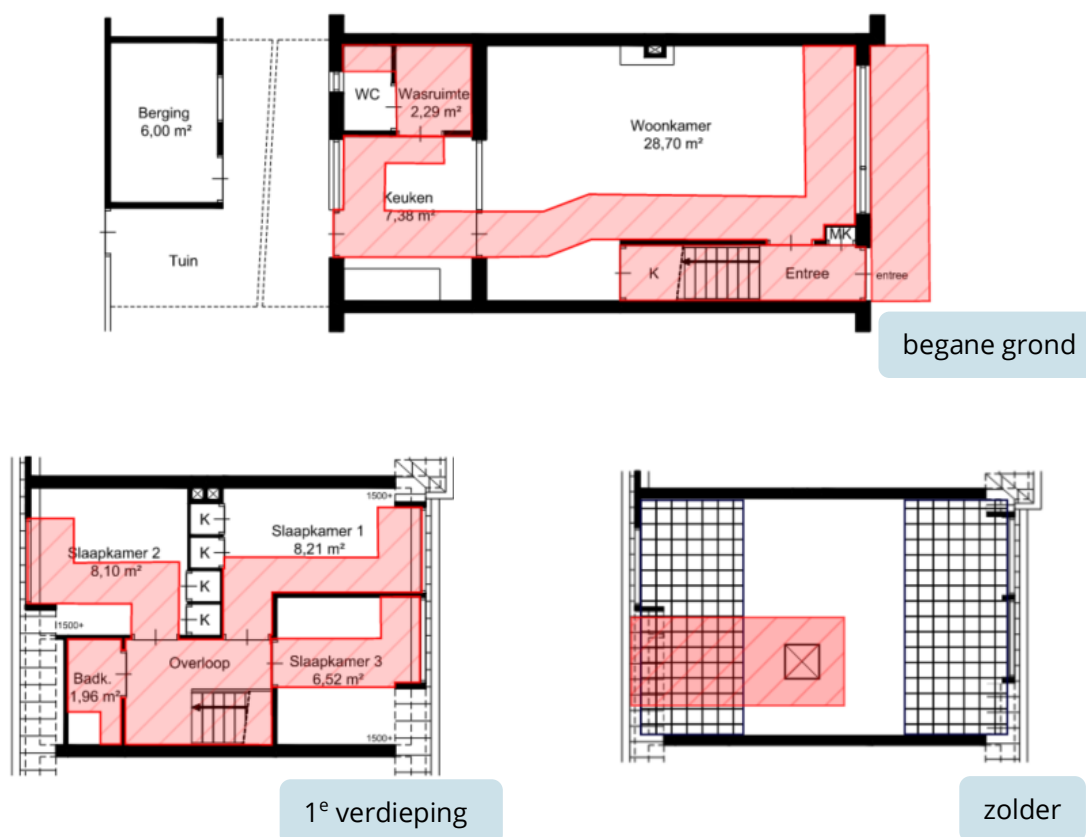
Om de werkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren hebben we werkruimte nodig rondom uw woning. We vragen u om alle kwetsbare planten, meubels of andere spullen hier tijdelijk te verwijderen. Zowel alles wat op de grond staat, als wat er aan de gevel vastzit, zoals een lamp of een zonnenscherm. U leest meer over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's) 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. Pas als de looproutes en de ruimtes zijn vrijgemaakt, kunnen de werklieden aan de slag.

Hieronder ziet u in rood welke ruimtes vrijgemaakt moeten worden. Niet alle ruimtes hoeven elke dag volledig leeg te zijn. Tijdens het voorbereidingsgesprek loopt de uitvoerder en/of werkvoorbereider met u een rondje door de woning om dit met u 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. Heeft u een aantal dozen nodig? Dan kunt u deze ophalen bij BAM Wonen aan de Jan de Wittstraat 21.

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 tweede huisbezoek van de uitvoerder. Op de plekken waar we werken, dekken we uw vloer af. Dit gebeurt op de eerste dag van de werkzaamheden.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Heeft u Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's) 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 eerste huisbezoek (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.



Zonneschermen

Heeft u een zonneschermbaan aan de gevel? Dan moet u dit voor de werkzaamheden verwijderen. Lukt dit niet zelf? Dan kan een onderaannemer van BAM dit op uw verzoek doen. U bewaart het zonneschermbaan daarna zelf in uw tuin. De onderaannemer bekijkt vooraf of het zonneschermbaan veilig verwijderd en teruggeplaatst kan worden. Soms is het zonneschermbaan daarvoor in te slechte staat. Als dat zo is, hoort u dat van ons. Raakt het zonneschermbaan beschadigd bij het verwijderen of terugplaatsen? Dan is de aannemer daarvoor niet verantwoordelijk.

Hulp bij de 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 op met de uitvoerder. Dan bespreken we samen hoe wij u hierin kunnen ondersteunen.

Kunt u kleine klusjes niet zelf doen, zoals het verplaatsen van meubels of witgoed, het weghalen en terugplaatsen van raambekleding, een lamp of een schilderij? En is er niemand in uw omgeving die u hierbij kan helpen? Dan kan een handyman u helpen. Dit is een medewerker van BAM Wonen die kan helpen als het u zelf niet lukt en geen hulp kan krijgen van iemand in uw omgeving. De handyman doet dit altijd in overleg met Vidomes.

Opruimdag

Voordat we starten, vragen wij u om ruimte te maken op de plekken waar we werken. We helpen u daar graag bij. Daarom organiseren we een opruimdag. Heeft u spullen die u niet meer nodig heeft? Bijvoorbeeld in uw woning of berging? Dan kunt u deze op de opruimdag gratis laten afvoeren. U krijgt later bericht wanneer deze dag plaatsvindt.



6. Woonlasten

Wij maken uw woning energiezuiniger. Dat doen we met isolatiemaatregelen zoals beter glas, isolatie van gevels of andere maatregelen die helpen om minder warmte te verliezen. Voor deze energiemaatregelen vragen wij een huurverhoging.

Waarom vragen wij een huurverhoging?

Met deze huurverhoging kunnen we blijven investeren in duurzame woningen. Zo maken we woningen klaar voor de toekomst en zorgen we ervoor dat ze minder energie verbruiken.

Hoe berekenen wij de huurverhoging?

We hebben voor uw woning berekend hoeveel energie de maatregelen gemiddeld kunnen besparen. Daarbij kijken we naar het gebouw en naar de maatregelen die we uitvoeren. Een deel van deze verwachte besparing rekenen we door in de huur. Vidomes rekent gemiddeld 75% van de verwachte besparing door als huurverhoging. **25% het voordeel blijft dus bij u als huurder.**



Wat betekent dit voor uw woonlasten?

Door de werkzaamheden wordt uw woning energiezuiniger. Daardoor gebruikt u straks minder energie. Tegelijk gaat uw huur omhoog door de verbeteringen aan uw woning.

Voorbeeld zonder huurtoeslag

Gemiddelde besparing op energiekosten:	+€22 per maand
Huurverhoging:	-€16 per maand

Resultaat: met de verwachte besparing bent u gemiddeld €6 per maand voordeliger uit.

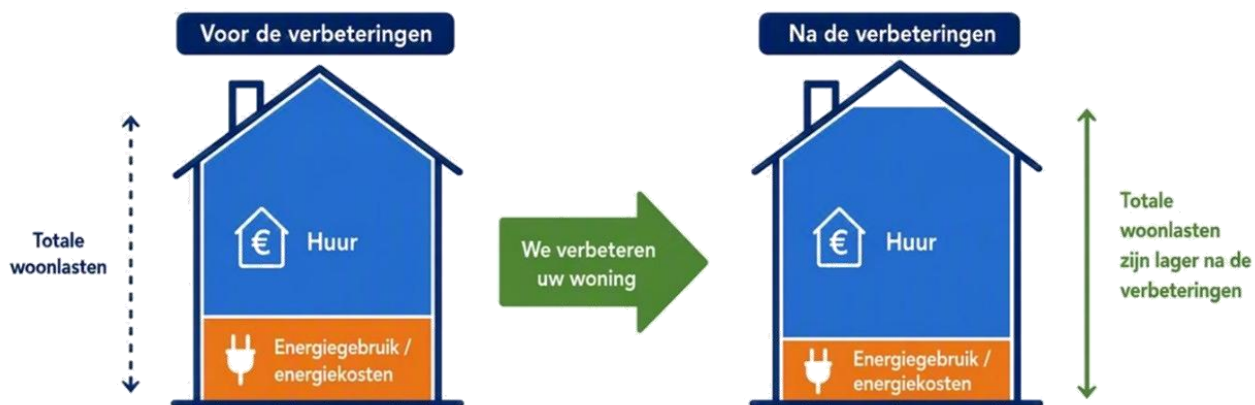
Voorbeeld met huurtoeslag

Gemiddelde besparing op energiekosten:	+€22 per maand
Huurverhoging:	-€16 per maand
Extra huurtoeslag:	+€10,40 per maand*

Resultaat: de huurverhoging van €16 wordt deels opgevangen door €10,40 extra huurtoeslag. Met de verwachte besparing bent u gemiddeld €16,40 per maand voordeliger uit.

Let op: dit zijn voorbeelden voor een gemiddeld huishouden. De werkelijke besparing en hoogte van de huurtoeslag verschillen per woning en huishouden. De besparing hangt af van het huidige energielabel van uw woning, hoe u stookt en van uw huishouden. Daardoor kan de werkelijke besparing afwijken van onze berekening en de voorbeelden.

*Is uw nieuwe kale huurprijs boven de €713? Dan kan de extra huurtoeslag een paar euro minder zijn.



Dit betekent voor u:

- We verwachten dat uw woning na de werkzaamheden minder energie nodig heeft. Daardoor betaalt u waarschijnlijk minder voor energie.
- Uw huur gaat omhoog.
- De huurverhoging is lager dan de gemiddelde besparing die we hebben berekend.
- Ontvangt u huurtoeslag? Dan kan uw huurtoeslag ook omhoog gaan.
- Hoeveel u uiteindelijk bespaart, hangt af van uw energiegebruik en de energieprijzen. Dat is voor iedereen anders.

Ontvangt u huurtoeslag?

Dan krijgt u mogelijk meer huurtoeslag als uw huur stijgt. Hoeveel extra huurtoeslag u ontvangt, hangt af van uw inkomen, huishouden en huurprijs. U kunt een proefberekening maken op belastingdienst.nl/toeslagen.

Vidomes geeft uw nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U hoeft hiervoor zelf niets te doen.

Heeft u vragen over de huurverhoging of uw persoonlijke situatie? Neem dan gerust contact met ons op. Maakt u zich zorgen of u de huur kunt blijven betalen? Kijk dan op vidomes.nl/problemen-met-betalen.

7. Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u op verschillende manieren ongemak ervaren. Vidomes geeft een vergoeding om u te compenseren.

Ongeriefsvergoeding

De ongeriefsvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming voor het ongemak dat u ervaart tijdens de werkzaamheden. Ook is deze vergoeding voor extra stroomverbruik en kleine herstelwerkzaamheden die u na de oplevering zelf uitvoert. De ongeriefsvergoeding voor deze werkzaamheden is **€294,- per huishouden**. Heeft u een huurachterstand? Dan trekken we dit bedrag af van uw huurachterstand.



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 aan de uitvoerder van BAM Wonen (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.

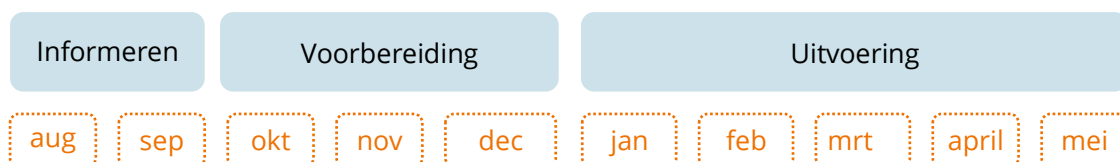
8. Planning

De werkzaamheden starten naar verwachting begin januari 2027. Hieronder ziet u de globale planning.

Blokindeling en volgorde

De woningen zijn opgedeeld in blokken. Hieronder leest u in welk blok u woont en welke volgorde we aanhouden voor de werkzaamheden. De planning met precieze data voor uw woning krijgt u op een later moment van BAM.

Blok 1	Jan de Wittstraat
Blok 2	Van Slingelandstraat
Blok 3	Patrimoniumstraat
Blok 4	Antonie Heinsiusstraat
Blok 5	Cornelis de Wittstraat



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/jan-de-wittstraat-en-omgeving.

Tijdens de rondleiding in de modelwoning

We kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure, nog vragen heeft. Daarom organiseren wij rondleidingen in de modelwoningen. Tijdens de rondleidingen staan medewerkers van Vidomes en BAM klaar om al uw vragen te beantwoorden. Na de rondleidingen versturen wij een speciale Vraag & Antwoord nieuwsbrief waarin we alle veelgestelde vragen beantwoorden.

Voorbereidingsfase

Tijdens deze fase bestellen we bouwmaterialen, komen we bij u thuis op bezoek en maken we een definitieve planning voor uw woning.

Vorbereidingsgesprek

In september en oktober worden de eerste huisbezoeken 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 uitvoerder 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

BAM Wonen informeert u over de precieze planning. U hoort ongeveer twee weken van tevoren wanneer de werkzaamheden aan uw woning precies beginnen.

Startbouwgesprek

Een paar dagen voordat de werkzaamheden in uw woning starten, komen de uitvoerder en/of de werkvoorbereider nog een keer bij u thuis langs. 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 BAM Wonen u over de voortgang van de werkzaamheden aan uw woning. Van Vidomes ontvangt u algemene nieuwsbrieven over het project. Vlak na de start aan uw woning, wordt u gebeld door het Centrum voor Woononderzoek. We willen namelijk graag weten hoe u de werkzaamheden ervaart en of we nog iets kunnen verbeteren.

Per woning duren de werkzaamheden ongeveer 10 werkdagen. Het kan gebeuren dat we niet elke dag achter elkaar in uw woning werken. Soms werken we een dag of dagdeel niet in uw woning. We starten naar verwachting in januari 2027. Als alles volgens planning verloopt, zijn de werkzaamheden aan de laatste woningen in mei 2027 klaar.



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 nog enkele punten die verbeterd of afgerond moeten worden? Dan schrijft de uitvoerder deze op als opleverpunten. Ook informeren we u uitgebreid over het gebruik van de nieuwe installaties.

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 dit van ons. Ook neemt Centrum voor Woononderzoek voor de laatste keer telefonisch contact met u op om uw ervaringen rond het project te bespreken. Wij horen 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 een antwoordformulier. Daarop geeft u aan of u akkoord gaat met de verduurzamingsmaatregelen. Gaat u niet akkoord? Geef dan ook aan waarom niet.



Modelwoning

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Kom dan naar de modelwoning aan de **Jan de Wittstraat 21**.

Bij deze brochure zit een uitnodiging voor een rondleiding. Medewerkers van Vidomes en BAM staan klaar om u de plannen te laten zien en uw vragen te beantwoorden.

Kunt u niet komen op de datum of het tijdstip in de uitnodiging? Neem dan contact met ons op via sociaalprojectleider@vidomes.nl of bel naar 088 845 66 00.

Hoe kunt u het antwoordformulier inleveren?

- In de brievenbus van de modelwoning aan de Jan de Wittstraat 21;
- Tijdens uw bezoek aan de modelwoning;
- Een duidelijke foto van het ingevulde formulier mailen naar sociaalprojectleider@vidomes.nl.

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 antwoordformulier.

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 antwoordformulier uiterlijk
zondag 11 oktober getekend in!**

