

# Informatieboekje Verduurzaming



**Smaragdplein 2-30**

**Amsterdam**



# Inhoud

1. Wat is verduurzamen? _____	3
Waarom Verduurzamen? _____	3
Huisbezoek _____	3
Jouw keuze is belangrijk! _____	3
2. Hoe zijn we tot dit project gekomen? _____	4
Jouw ideeën en wensen _____	4
Technische onderzoeken _____	4
Het resultaat _____	4
3. Welke maatregelen stellen wij voor? _____	5
Isolatie _____	5
Ventilatie _____	5
Zonnepanelen _____	5
Installaties _____	5
Onderhoud _____	6
4. Wat betekent het voor jou? _____	7
Wat zijn de comfortverbeteringen? _____	7
Wat kost het je financieel? _____	7
Wat ga je besparen? _____	7
Hoe lang duren de werkzaamheden? _____	7
Wat merk je van de werkzaamheden? _____	8
5. Wat is de planning? _____	9
Huisbezoeken _____	9
70% draagvlak en jouw akkoordformulier _____	9
Kennismakingsbezoek aannemer en voorbereidingen _____	9
Start werkzaamheden en verwachte oplevering _____	9
6. Jouw keuze _____	10
Wet- en regelgeving: 70 procent instemming _____	10
Wat als ik niet wil meewerken? _____	10
7. Contactgegevens _____	10
Jouw bewonersbegeleider _____	10

# 1. Wat is verduurzamen?

**Gezond, comfortabel en energiezuinig wonen, zonder kou, tocht of vocht. Dat willen we allemaal. Daarom willen we het complex waarin je woont verduurzamen.**

## **Waarom Verduurzamen?**

Met isolatie en ventilatie maken we je woning duurzamer. Dat is goed voor jou en het milieu! Je woning blijft namelijk langer koel in de zomer en warmer in de winter. Ook kun je besparen op je energiekosten. Mogelijk plaatsen we ook zonnepanelen op het dak. De mogelijkheden hiervoor onderzoeken we momenteel.

De afgelopen tijd hebben er meerdere onderzoeken plaatsgevonden en hebben wij met een aantal bewoners gesproken om tot een goed voorstel te komen. Benieuwd welke werkzaamheden we voorstellen? Dit kun je lezen op bladzijde 5.

## **Huisbezoek**

In dit boekje lees je alles over ons voorstel. Binnenkort bezoeken wij je om het verduurzamingsvoorstel aan je uit te leggen en om al je vragen te beantwoorden. Bewonersbegeleider Linda van Tol belt je binnenkort voor een afspraak.

## **Jouw keuze is belangrijk!**

We gaan pas voor je aan de slag als 70 procent van de bewoners van je wooncomplex akkoord gaat met dit verduurzamingsvoorstel. Op bladzijde 10 lees je meer over hoe dit in de wet is geregeld.

Op bijgevoegd antwoordformulier kun je jouw keuze invullen. Het formulier lever je in bij je bewonersbegeleider. We stellen het op prijs als je het ingevulde formulier **vóór donderdag 15 februari 2024** inlevert.

Heb je vragen? Neem dan contact op met bewonersbegeleider Linda van Tol. Haar contactgegevens vind je op bladzijde 11.

## 2. Hoe zijn we tot dit project gekomen?

**De afgelopen tijd hebben we meerdere onderzoeken gedaan om een voorstel te maken dat niet alleen je woning duurzamer maakt, maar ook aansluit op jouw wensen en behoeften.**

### **Jouw ideeën en wensen**

Je woning is je thuis. Daarom hebben we onderzocht welke ideeën en wensen bewoners hebben. Dit hebben we gedaan door met een aantal bewoners in gesprek te gaan over hun ideeën, ervaringen, behoeften en wensen als het gaat om hun woning.

Uit deze gesprekken is gebleken dat bewoners over het algemeen tevreden zijn over hun woning. Bewoners zijn erg tevreden over de ligging, de buurt en de onderlinge sfeer met andere bewoners. Aan de andere kant ervaren bewoners wel kou, tocht, slechte staat van de houten kozijnen en zijn de woningen gehorig. Er is onder de bewoners veel behoefte aan verduurzaming.

### **Technische onderzoeken**

Naast de sociale onderzoeken hebben we ook onderzocht wat er technisch mogelijk en nodig is om je woning te verduurzamen. Zo hebben we meerdere woningen bezocht en uitgebreid bekeken. Ook hebben we onderzoek gedaan naar asbest, brandveiligheid en de fundering.

### **Het resultaat**

Gebaseerd op de sociale en technische onderzoeken hebben we het voorstel wat nu voor je ligt samengesteld. Dit voorstel zorgt voor een energiezuinigere en veiligere woning en sluit aan op de ideeën en wensen van bewoners. Op de volgende bladzijde lees je welke werkzaamheden wij voorstellen.

### 3. Welke maatregelen stellen wij voor?

**Om je woning energiezuiniger en comfortabeler te maken, willen wij je woning isoleren en ventileren. Als we dan toch bezig zijn, voeren we gelijk onderhoud uit.**

#### **Isolatie**

Om je woning comfortabeler en zuiniger te maken, stellen we de volgende isolatiewerkzaamheden voor:

- Bodemisolatie: we isoleren de vloeren van de begane grond woningen.
- Kruipluiken: we vervangen de kruipluiken van de begane grond woningen voor geïsoleerde kruipluiken.
- Dakisolatie: we isoleren het dak aan de binnenzijde waarschijnlijk ter hoogte van de zoldervloer.
- Gevelisolatie: we isoleren de achtergevel van buitenaf.
- Dakkapellen: We isoleren de plafonds en zijkanten van de dakkapellen.
- HR++ glas: we vervangen het glas in de kozijnen in de woningen voor HR++ glas. We vervangen de draaiende delen (ramen die open kunnen én de tuin- en balkondeur) inclusief HR++ glas in het raam. Dat is extra-isolerend dubbel glas. Het is mogelijk dat er een kleine aanpassing komt in de raamindeling. Tijdens het huisbezoek informeren wij u hierover.
- We dichten kieren van kozijnen, ramen en deuren om tocht te voorkomen.
- Voorzetwanden: als je hiervoor kiest plaatsen we geïsoleerde voorzetwanden bij de voorgevel. Bewoners van de kopgevelwoningen kunnen ook kiezen voor een geïsoleerde voorzetwand bij de zijgevel.

#### **Ventilatie**

Voor gezondere lucht in je woning en minder energieverbruik plaatsen we:

- CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie: de luchtkwaliteit in uw woning wordt gemeten. Als er te veel CO<sub>2</sub> of vocht in de lucht zit, gaat de ventilatie automatisch op een hogere stand om weer verse lucht in uw woning te krijgen.
- Ventilatioosters: daar waar mogelijk brengen we ventilatioosters aan in de gevel en/of in ramen, deuren en kozijnen.
- Ventielen in de badkamer, het toilet en de keuken: de ventielen zorgen ervoor dat oude, vochtige lucht je woning uitgaat.

#### **Zonnepanelen**

Naast het isoleren en ventileren van je woning, onderzoeken we ook de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen. We informeren je hier zo snel mogelijk over.

#### **Installaties**

CV ketels die verouderd zijn vervangen we voor energiezuinige CV ketels.

*De isolatie- en ventilatiewerkzaamheden kunnen we pas doen als 70 procent van de bewoners akkoord gaat met dit voorstel. Op bladzijde 10 lees je hoe dat in de wet is geregeld.*

## **Onderhoud**

Als we dan toch bezig zijn voeren we gelijk onderhoud uit:

- Schilderwerk houten kozijnen, dakkapellen en trappenhuizen
- Schilderwerk bloembakken, goten, ramen, deuren en gevelpanelen
- Houtrotherstel waar dit nodig is
- Herstelwerkzaamheden balkons
- Herstel metselwerk en voegwerk
- Herstelwerkzaamheden schuine daken
- Waar nodig herstellen houtrot houten plantenbakken
- Vervangen verwarmingsinstallaties die ouder zijn dan 18 jaar
- Asbestsanering en controle op schimmel in de kruipruimtes. Indien nodig bestrijding

## **Brandveiligheid**

In het kader van brandveiligheid voeren we de volgende werkzaamheden uit.

Vervangen van de woningtoegangsdeuren, brandwerend afwerken van doorvoeren en schachten en het vervangen van zachtboard plafonds indien deze aanwezig zijn.

We knappen de trappenhuizen op inclusief het aanbrengen van rookmelders en vervangen van de hemelwaterafvoeren. Met name het vervangen van de zachtboard plafonds geeft overlast voor je. We vertellen je daar meer over tijdens de kennismakingsbezoeken.

### *Goed om te weten: isolatie en ventilatie*

*Een goed geïsoleerde woning moet ventileren. Door isolatie kan ongezonde lucht, schadelijke stoffen of vocht minder makkelijk je woning uit. Als je bijvoorbeeld wast, doucht of kookt blijft de vocht langer in je woning hangen. Hierdoor is er een groter risico op schimmels. Schimmel ruikt niet alleen vervelend, het is ook slecht voor je gezondheid. Een goed ventilatiesysteem is daarom belangrijk. Isoleren en ventileren horen dus bij elkaar.*

### *Goed om te weten: asbest verwijderen*

*Voor we aan het werk gaan, onderzoeken we bij alle woningen of er asbest aanwezig is op de plekken waar we aan de slag gaan. Als we asbest vinden, dan verwijderen we deze op een veilige manier en door een erkend bedrijf. De overlast beperken we zoveel mogelijk.*

## 4. Wat betekent het voor jou?

**Door de werkzaamheden wordt je woning niet alleen comfortabeler, je bespaart ook op je energierekening! De werkzaamheden in je woning voeren we in een aantal dagen uit en de overlast beperken we zoveel mogelijk.**

### **Wat zijn de comfortverbeteringen?**

Door de isolatie- en ventilatiewerkzaamheden heb je een comfortabelere woning.

Je woning is langer koel in de zomer en warmer in de winter. Ook heb je altijd gezonde lucht in huis.

- De dakisolatie zorgt ervoor dat er in de zomer minder hitte naar binnen komt.
- De bodemisolatie zorgt ervoor dat er minder kou naar boven komt via de vloer.
- Het nieuwe glas zorgt ervoor dat je minder kou ervaart in de winter en minder hitte in de zomer.
- De kierdichting zorgt ervoor dat er minder tocht je woning binnenkomt.

### **Wat kost het je financieel?**

Goed nieuws, de isolatie en ventilatie voeren we zonder huurverhoging voor je uit!

Voor de mechanische ventilatie komt er een bedrag van € 1,10 per maand in de servicekosten voor het onderhoud van het ventilatiesysteem. Een eventuele aanpassing van de servicekosten voor de zonnepanelen volgt zodra een besluit is genomen over het wel of niet aanbrengen van zonnepanelen.

### **Wat ga je besparen?**

Door de isolatie- en ventilatiewerkzaamheden hoeft je minder te stoken om je woning warm te krijgen. Daarmee bespaar je op je energierekening!

Als we zonnepanelen plaatsen wek je je eigen elektriciteit op. Daarmee bespaar je nog meer op je energierekening!

Hoeveel je precies bespaart hangt af van je verbruik en de voorwaarden in je energiecontract.

### **Hoe lang duren de werkzaamheden?**

Naar verwachting starten de werkzaamheden in april 2024 en zijn we 5 tot 7 werkdagen bezig in je woning voor de verduurzamingsmaatregelen. Voor het hele complex duren de werkzaamheden naar verwachting tot eind december 2024. Je kunt gewoon in je woning blijven en je dagelijkse dingen blijven doen. Tijdens de werkzaamheden stemmen we met je af welke ruimtes in je woning tijdelijk niet toegankelijk zijn. Als je afwezig bent overdag kun je je sleutel tijdelijk aan ons afgeven. Uiteraard gaan wij hier zorgvuldig mee om.

## **Wat merk je van de werkzaamheden?**

We proberen de overlast voor jou zoveel mogelijk te beperken maar we kunnen niet voorkomen dat je enige overlast ervaart.

- Voor de werkzaamheden hebben we ruimte nodig. Het kan zijn dat een aantal meubels aan de kant moeten worden geschoven of gordijnen tijdelijk moeten worden verwijderd. We kunnen je hierbij helpen waar nodig. Het is mogelijk dat we (een deel) van de tuin- en beplantingen dienen te verwijderen daar waar nodig vanwege de werkzaamheden. Dit stemmen we met je af tijdens het kennismakingsbezoek.
- Er komt stof vrij maar we ruimen aan het eind van elke dag op en laten je woning (bezem)schoon achter. Ook dekken we je spullen af waar nodig.
- De vloer in je woning waar wij lopen en werken dekken we zorgvuldig af.
- Gedurende de werkzaamheden maken we gebruik van een steiger aan de zij-, voor- en achtergevel van het complex. Het is mogelijk dat roosters, antenneschotels of andere obstakels vanwege de buiten werkzaamheden gedemonteerd en geremonteerd moeten worden. Dit stemmen we met je af tijdens het kennismakingsbezoek.
- De balkons aan de achterzijde zijn beperkt bereikbaar tijdens het aanbrengen van de buitengevelisolatie. De beperkte bereikbaarheid is in verband met je veiligheid. We informeren je hier verder over tijdens het huisbezoek. We leggen je dan ook uit dat je je balkon vrij moet maken zodat we voldoende werkruimte hebben.
- Er kan geluidsoverlast ontstaan. We laten je van te voren weten als er veel geluidsoverlast kan ontstaan.



## 5. Wat is de planning?

**Voor we aan de slag kunnen, bereiden we ons goed voor.**

### Huisbezoeken

We kunnen ons voorstellen dat je vragen hebt. Daarom komen we graag bij je langs om met je in gesprek te gaan en uitleg te geven over het verduurzamingsvoorstel. We bellen je binnenkort om een afspraak in te plannen.

Je mag uiteraard ook zelf contact opnemen met bewonersbegeleider Linda van Tol. Haar contactgegevens vind je op bladzijde 11.

### 70% draagvlak en jouw akkoordformulier

Voor we je woning comfortabeler en zuiniger maken, moet 70 procent van de bewoners akkoord gaan met dit voorstel. Op bladzijde 10 lees je hoe dit in de wet is geregeld. De onderhoudswerkzaamheden voeren we sowieso uit.

Bij dit informatieboekje zit ook een akkoordformulier. Hierop kun je aangeven of je akkoord gaat met het verduurzamingsvoorstel. Lever je ingevulde akkoordformulier **vóór donderdag 15 februari 2024** in bij je bewonersbegeleider.

*Drie redenen om nu te kiezen voor verduurzaming!*

1. *Je krijgt een fijnere woning met meer comfort.*
2. *Je draagt bij aan een beter klimaat.*
3. *Je gaat flink besparen op je energierekening.*

### Kennismakingsbezoek aannemer en voorbereidingen

Vanaf woensdag 17 januari 2024 start de aannemer Plat & Plat-Werksaam BV met de kennismakingsbezoeken. We maken hiervoor een afspraak met je. Je kunt dan ook aangeven waar de aannemer rekening mee moet houden. De aannemer gaat ondertussen ook verder met de voorbereidingen en er worden aanvullende onderzoeken gedaan, zoals de asbestinventarisatie.

### Start werkzaamheden en verwachte oplevering

Naar verwachting starten de werkzaamheden in het voorjaar of de zomer van 2024 en we verwachten rond december 2024 de werkzaamheden af te ronden. Voor een aantal werkzaamheden zijn we afhankelijk van het weer/andere omstandigheden. Het kan daardoor iets langer duren.

## 6. Jouw keuze

**We kunnen pas aan de slag als 70 procent van de bewoners instemt met dit voorstel. Als je niet mee wil werken, moet je een aantal stappen ondernemen.**

### **Wet- en regelgeving: 70 procent instemming**

Als een verhuurder wil renoveren, moet hij de huurder(s) daarvoor een schriftelijk voorstel doen. Bij grootschalige renovatie (meer dan tien woningen) wordt het voorstel van de verhuurder redelijk geacht als meer dan 70 procent van de huurders heeft ingestemd. Verduurzaming valt hier ook onder. Wanneer 70 procent heeft ingestemd, zijn alle huurders verplicht om mee te werken.

### **Wat als ik niet wil meewerken?**

Indien 70 procent van de huurders heeft ingestemd en jij stemt niet in, dan heb je de mogelijkheid om de rechter te vragen het voorstel te beoordelen. De rechter beoordeelt of het voorstel voor jou als individuele huurder redelijk is. Je kunt **binnen acht weken** na dagtekening van de bevestigingsbrief dat 70 procent is gehaald bij de rechter bezwaar maken. Meer informatie over dit proces kun je krijgen bij een juridisch loket. Laat je het voorstel niet binnen acht weken na de bevestigingsbrief toetsen door de rechter, dan ben je verplicht om mee te werken aan het voorstel van de verhuurder.

## 7. Contactgegevens

Voor al je vragen kun je terecht bij bewonersbegeleider Linda van Tol.



### **Jouw bewonersbegeleider**

Linda van Tol

Telefoonnummer 06-39 26 49 98

Email [lto@versluisgroep.nl](mailto:lto@versluisgroep.nl)