

# BEWONERSBROCHURE

Velison Wonen maakt 65 woningen in  
Pendorp energiezuiniger

De Lethstraat  
Noorderlaan  
Van Nidekstraat  
Westerwijkstraat



"Samen maken we uw huis, een duurzaam thuis"

# EEN VERBETERDE WONING

Energie besparen levert geld op in uw portemonnee. Om minder gas te verbruiken is het nodig uw woning beter te isoleren. Daar zetten we op in. Maar we doen meer. Ook op het gebied van onderhoud, veiligheid en gezondheid verbeteren we uw woning.

Maar wat is er nu precies nodig om uw woning te verbeteren? Dat vroegen wij aan adviesbureau Atriensis. Zij adviseren ons hoe we woningen energiezuiniger maken. Aannemer Hemubo ging de wijk in en onderzocht hoe we dit in de praktijk kunnen toepassen én hoe we tegelijk onderhoud uitvoeren.

Tot slot vroegen we de klankbordgroep van Pendorp om voor hen belangrijke zaken te delen bij verduurzaming en onderhoud. U als bewoner kent de buurt en de woningen namelijk het beste.

Door al deze inzichten zijn we gekomen tot het plan dat u leest in deze brochure. Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure net zo enthousiast bent als wij. We kijken uit naar een mooie samenwerking bij het verbeteren van woningen in Pendorp.

## Petra Dees

Projectmanager Vastgoed  
Velison Wonen



We leggen u alles rustig uit.  
En bij vragen helpen we u verder



## IN DEZE BROCHURE

**Wat gaan we doen?** .....Pagina 4

**Dit merkt u na de werkzaamheden** .....Pagina 18

- Een duurzame en goed onderhouden woning

**U betaalt geen extra huur** .....Pagina 18

- Gratis verduurzamingswerkzaamheden

- Mogelijke servicekosten zonnepanelen

**Akkoordverklaring** .....Pagina 19

- Vóór 27 februari retour

**Financiële vergoeding** .....Pagina 19

- Vaste onkostenvergoeding voor iedereen

**De aannemer komt op huisbezoek** .....Pagina 19

- Uitgebreide uitleg vooraf

- Extra hulp nodig?

**Wat hebben wij van u nodig?** .....Pagina 20

- Reactie op akkoordverklaring

- Toegang tot uw woning

- Voorbereiden van uw woning

**Alle stappen op een rij** .....Pagina 22

- Alle stappen op een rij

**Vragen? Wij helpen u!** .....Pagina 26

- Adviesbureau Atriensis

- Aannemer Hemubo

- Velison Wonen

# 1. WAT GAAN WE DOEN?

Hieronder leggen we alle werkzaamheden uit. We maken onderscheid tussen **onderhoud** en **verduurzaming**. We voeren dit in één project uit. Daardoor hoeven we u niet twee keer te belasten.

Voor de verduurzamingswerkzaamheden vragen wij uw akkoord. Het onderhoud mogen wij altijd uitvoeren.



## We gaan het dak op

### Verduurzaming

- Isoleren van het schuine dak van buitenaf met een speciale isolatiefolie. Hoogteverschil met koopwoningen blijft zo beperkt
- Isoleren van de daken en wanden van de dakkapellen
- Als u een aanbouw heeft die sinds de bouw ook al bij de woning zat, dan isoleren we het plat dak ook van buitenaf

### Onderhoud

- Afwerken dakkapellen met onderhoudsarme platen en gevelbekleding
- Dakpannen en regenpijpen vervangen
- Dakgoten aanpassen
- Loodwerk, tengels, panlatten en ventilatiedoelvoeren vervangen
- Werkzaamheden om het dak te verstevigen en brandwerender te maken

### Goed om te weten

- Bij het renoveren van een dak komt veel kijken. Wat we precies gaan doen verschilt per woning. Dit is afhankelijk van de staat van het dak en de dakdoorvoeren
- Benieuwd naar de isolatiefolie voor uw dak? Bekijk het tijdens de inloopavond!



Via het dak gaat tot wel 30% van de warmte naar buiten. Met goede dakisolatie verlaagt u direct uw energieverbruik!





# Zo vervangen we uw glas en kozijnen

## Verduurzaming

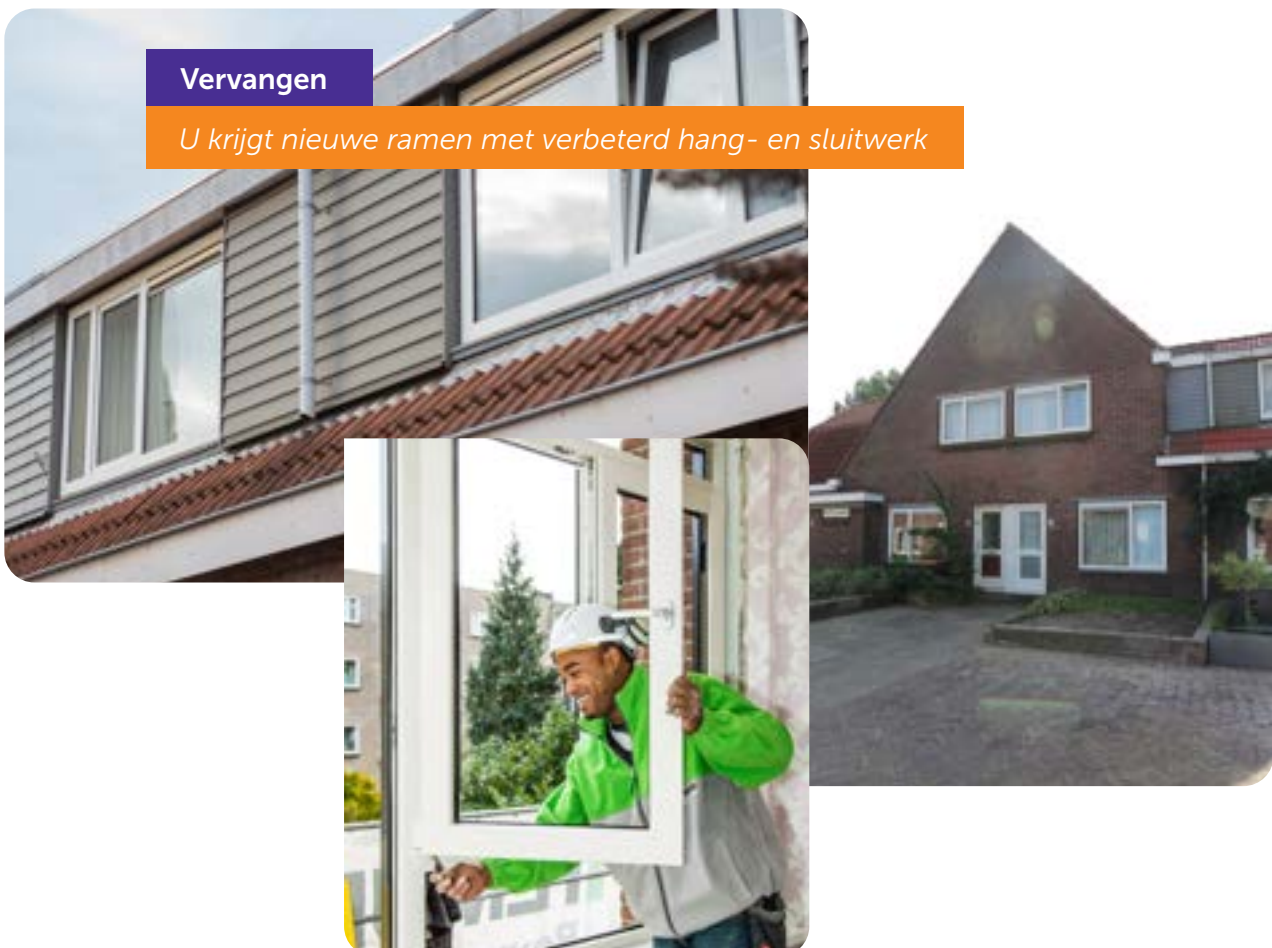
- Vervangen van alle kunststof kozijnen en ramen van de woning door nieuwe kunststof kozijnen en ramen met HR++ glas
- We dichten naden rondom kozijnen en kieren bij ramen

## Onderhoud

- Er komt nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe ramen. Dat wordt uitgevoerd volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen

## Goed om te weten

- Draai- en kiepramen openen straks naar binnen
- Als het mogelijk is, dan vervangen we het vaste raam aan de achterzijde van uw woonkamer door een draai-kiepraam
- De achterdeur krijgt een deurstop en haakje
- Bij het vervangen van kozijnen kunnen we stukjes stucwerk beschadigen. We herstellen dan het beschadigde deel. U kunt dit vervolgens zelf verven in uw gewenste kleur
- Waar we kozijnen vervangen, plaatsen we nieuwe witte vensterbanken





# Uw nieuwe buitendeuren lopen gesmeerd

## Verduurzaming

- Vervangen van kunststof buitendeuren door nieuwe geïsoleerde kunststof buitendeuren
- Vervangen van kunststof deurkozijnen door nieuwe kunststof deurkozijnen
- Als u een houten voordeur heeft, vervangen we deze door een geïsoleerde houten voordeur in het bestaande houten voordeurkozijn

## Onderhoud

- Er komt nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe ramen en deuren. De voordeur en achterdeur zijn straks met dezelfde sleutel te openen
- We vervangen uw huisnummerbordje. Houdt u liever uw eigen huisnummerbordje? Dan is dat ook mogelijk

## Goed om te weten

- Op pagina 17 leest u meer over hoe uw voordeur en achterdeur er uit komen te zien. Ook geven we meer informatie over hoe u de voorkeur voor een van de twee voordeuren doorgeeft
- De schuur- of bergingsdeuren worden niet vervangen
- Als we een nieuwe houten deur plaatsen, dan schilderen we deze. Dit doen we niet bij het plaatsen, maar op een later moment. Houd er rekening mee dat we daarvoor terugkomen. Het is goed dat u dan thuis bent. De deur moet namelijk open staan om te drogen





# We pakken de buitenmuren aan

## Verduurzaming

- Isoleren van de spouwmuur van buitenaf met isolatieparels
- Gevelbetimmeringen van buitenaf vervangen en isoleren
- Luchtdichting verbeteren door gaten in de gevel te dichten

## Onderhoud

- Herstellen van gebroken stenen of scheuren
- Vervangen van het voegwerk
- Reinigen van het metselwerk door het te stralen
- Het waterafstotend maken van de gevel
- Verbeteren ventilatie van de spouw om vochtproblemen te voorkomen

## Goed om te weten

- De bovenstaande werkzaamheden zijn van toepassing op de woningen. Het verschilt per situatie of dit ook voor de uitbouw, veranda, overkapping of serre geldt. Als dit voor u van toepassing is, ontvangt u bij deze brochure hier bericht over
- De aannemer verwijdert uw rolluiken of zonwering, pakt deze in en slaat dit tijdelijk ergens anders op. Als het technisch mogelijk is, plaatsen we deze daarna weer terug. Voor uitbouwen en serres wordt dit per situatie bekeken
- Heeft u andere zaken aan de gevel bevestigd? Zoals airco's, schotelantennes of vlaggenstokhouders? Haal deze er zelf af voordat wij beginnen. Als dit niet lukt, dan gaat de aannemer tijdens het huisbezoek met u in gesprek om te zoeken naar een oplossing
- Geschilderde stenen die vervangen moeten worden schilderen we niet opnieuw. Als stenen al geschilderd zijn worden deze niet waterafstotend gemaakt
- We maken veel geluid bij het uithakken van voegwerk. We communiceren duidelijk met u wanneer we dit gaan doen
- We isoleren de spouwmuur door kleine gaatjes te boren in het voegwerk van de buitenmuur. Door deze gaatjes blazen we isolatiemateriaal in de spouw. Doordat we dit van buitenaf doen heeft u binnen zo min mogelijk overlast





# Uw vloer isoleren, daar gaan we voor

## Verduurzaming

- Aanbrengen van bodemisolatie van buitenaf. We blazen dit in via de gevel
- Isoleren van het vloerluik

## Onderhoud

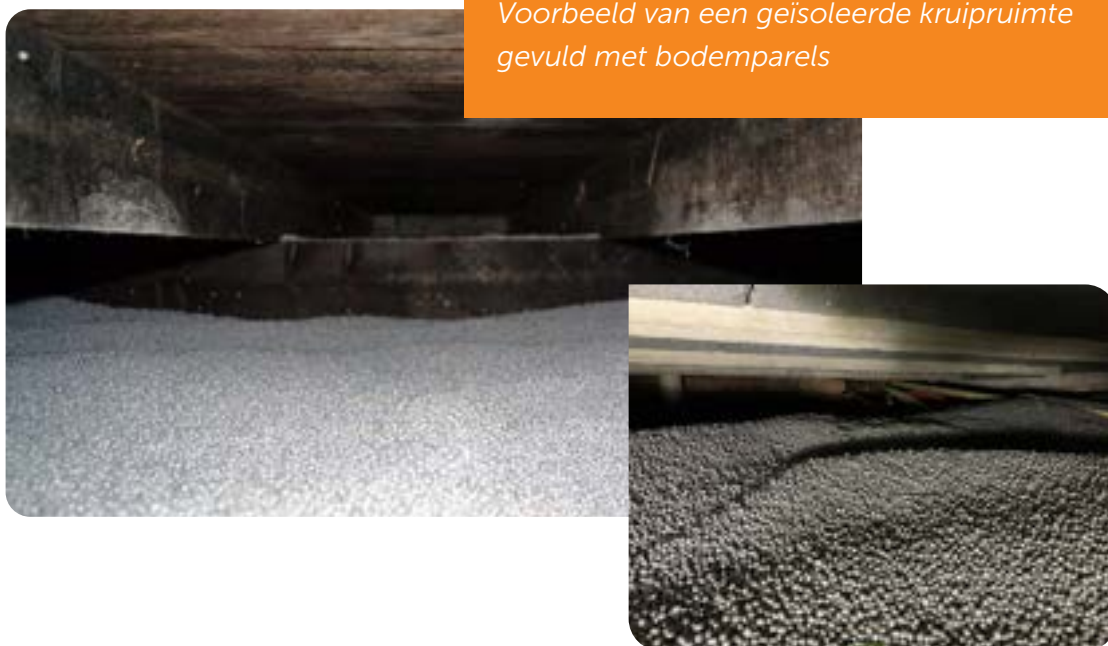
- Weghalen van puin uit de kruipruimte
- Onderzoeken van vloerconstructie en nemen van maatregelen als dit nodig is
- Zorgen voor betere ventilatie van de kruipruimte, zo kan vocht makkelijker weg

## Goed om te weten

- Bovenstaande werkzaamheden kunnen we alleen uitvoeren als de kruipruimte bereikbaar is met een luik en de kruipruimte begaanbaar is
- We graven een klein stukje af op plekken in de voor en achtertuin, dicht tegen de gevel. Zo kunnen we isolatie van buitenaf in de kruipruimte blazen
- Veel woningen hebben houten vloeren. Sommige woningen hebben (deels) een betonvloer, bijvoorbeeld als de woning gerenoveerd is voordat er een nieuwe huurder in kwam wonen
- Ook in kruipruimtes vinden we allerlei verschillende situaties. Van vloerbalken die aan onderhoud toe zijn tot kruipruimtes vol puin
- We kijken tijdens het technische huisbezoek per woning wat de beste manier is om te isoleren. Als het kan, dan passen we de bovenstaande methode toe
- Blijkt uit ons onderzoek dat de vloerconstructie aan onderhoud toe is, dan isoleren we deze nu niet. Dat doen we dan op een later moment

## Isoleren

*Voorbeeld van een geïsoleerde kruipruimte gevuld met bodemparels*





## Dit doen we nog meer om te verduurzamen

### U kunt elektrisch gaan koken

- Er komt een speciaal stopcontact (perilex-aansluiting) in de keuken om elektrisch te koken. Hiervoor komt er een extra groep in de meterkast
- Uw groepenkast blijft op een 1-fase aansluiting van de netbeheerder
- Wilt u niet overstappen op elektrisch koken? Dat kan. De gasaansluiting blijft bestaan

### We vervangen uw groepenkast (indien nodig)

- Is het nodig om uw groepenkast aan te passen, bijvoorbeeld omdat u nog een oude stoppenkast heeft? Dan vervangen wij deze door een nieuwe groepenkast



## Dit doen we nog meer aan onderhoud

### We verbeteren de zolder

- Heeft u nog geen vlizotrap naar de vliering of zolder? Dan zorgen wij dat deze wordt geplaatst
- We plaatsen platen op de zoldervloer als deze er nog niet zitten. Zo is deze vloer beloopbaar
- Op elke zolder of vliering plaatsen we een lichtpunt met schakelaar

### Uw woning is straks brandveiliger

- Water- en gasleidingen die door de vloer of het plafond lopen, werken wij brandwerend af
- We voeren werkzaamheden uit om brandoverslag via het dak te voorkomen

### En verder..

- Verwijderen we open verbrandingstoestellen, zoals gas- of houtkachels. Dit doen wij voor uw eigen veiligheid. Deze kachels zijn gevaarlijk met de nieuwe mechanische ventilatie. Er is dan risico op koolmonoxidevergiftiging.
- Als er nog geen cv-installatie is, dan wordt deze (zonder huurverhoging) geplaatst
- We vervangen uw cv-ketel als deze aan vervanging toe is



### Elektrisch koken

*U kunt straks elektrisch koken. Liever nog even wachten en op gas blijven koken? Ook dat kan*

# We gaan er samen voor

- ✓ Energie besparen
- ✓ Meer wooncomfort
- ✓ Veiligere woning
- ✓ Betere brandwerendheid
- ✓ Mooiere uitstraling





Woningen in het project hebben nu gemiddeld energielabel E,  
na de verbeteringen is dit gemiddeld energielabel A.  
Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor uw  
portemonnee en uw gezondheid.



## Beter isoleren? Beter ventileren!

### Uw nieuwe ventilatiesysteem

- U krijgt energiezuinige afzuigventielen (afzuigpunten) in de woning
- Er komen afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet
- In het nieuwe glas worden ventilatieroosters geplaatst

### Zo werkt het ventilatiesysteem

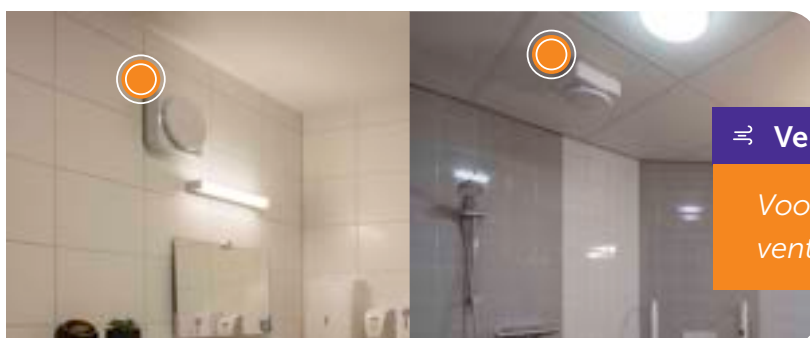
- De afgezogen lucht wordt direct door de gevel of het dak naar buiten afgevoerd. Daardoor hoeven we geen extra ventilatiekanalen en koven te maken in de woning
- In het ventiel in de keuken zit een vochtsensor. Bij het koken komt veel vocht vrij. Het ventiel merkt dit en gaat automatisch meer lucht afzuigen. Ook krijgt u een draadloze standenschakelaar. Hierdoor kunt u zelf ook kiezen om meer of minder lucht af te zuigen
- In de badkamer plaatsen we een ventilatieventiel dat werkt met een aanwezigheidsensor én een vochtsensor. Dat betekent dat het ventiel lucht afzuigt als u in de badkamer bent, maar ook als de lucht nog vochtig is als u de badkamer heeft verlaten
- In de toiletruimte plaatsen we ook een ventilatieventiel. De aanwezigheidsensor zorgt ervoor dat er tijdens en nog 25 minuten nadat iemand in de ruimte is geweest, lucht wordt afgezogen

### CO<sub>2</sub>-meters en ventilatieroosters

- In de woonkamer en hoofdslaapkamer plaatsen we een CO<sub>2</sub>-meter. Deze meet hoeveel CO<sub>2</sub> er in de lucht zit. Teveel CO<sub>2</sub> is namelijk ongezond. Als er teveel ongezonde lucht is, gaat er een signaal naar een of meerdere ventilatieventielen. Deze gaan dan meer lucht afzuigen
- Zuigt het systeem voor uw gevoel teveel lucht af? Dan kunt u de CO<sub>2</sub>-meter ook zelf instellen
- Ventilatieroosters kunt u zelf openen en sluiten. Als de roosters dicht zijn, kan er nog een klein beetje lucht door. Dat doen we omdat het ventilatiesysteem straks lucht afzuigt. Zonder nieuwe verse lucht werkt dit systeem niet goed

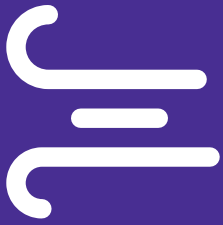
### Goed om te weten

- De ventilatieventielen werken op stroom. We moeten per ventiel een extra stopcontact maken. Hiervoor trekken we de stroom van het dichtstbijzijnde stroompunt door
- Uw binnendeuren worden een klein beetje ingekort. Hierdoor wordt lucht in alle kamers afgezogen, zo blijft in bijvoorbeeld de slaapkamer de binnenlucht ook gezonder, ook al is hier geen ventilatieventiel
- Per woning kan de situatie verschillen en moeten we misschien maatwerk toepassen



⇒ Ventilatie

Voorbeeld van een ventilatieventiel in de woning



# Ventileren in 4 stappen



Door koken, douchen en ademen vervuilt de lucht in huis



CO<sub>2</sub>-, vocht- en aanwezigheidssensoren geven een signaal door



De ventielen gaan meer lucht afzuigen



Schone lucht komt binnen via de ventilatieroosters



Droge buitenlucht warmt beter op dan vochtige binnenlucht. Ook daarom is ventileren belangrijk!



# Wekt u straks stroom op met zonnepanelen? U kiest!

## Zo werkt het

- Als minstens 70% van de huurders kiest voor verduurzamingswerkzaamheden mét zonnepanelen, dan plaatsen wij op alle woningen 4 zonnepanelen

## Houd hier rekening mee

- Deze zonnepanelen hebben een vermogen van minimaal 400Wp per paneel
- De stroom die u opwekt mag u zelf gebruiken of terugleveren
- We maken een kabelgoot van de zonnepanelen naar de meterkast. Hoe deze loopt is afhankelijk van de locatie van uw meterkast

## Geef uw keuze door

- Geef op de 'akkoordverklaring' aan of u akkoord gaat met de verduurzamingswerkzaamheden met of zonder zonnepanelen
- Kiest minstens 70% van de huurders voor verduurzamingswerkzaamheden mét zonnepanelen? Dan plaatsen wij deze bij iedereen. U betaalt dan na oplevering 16 euro per maand via de servicekosten. De extra servicekosten hebben geen invloed op de hoogte van uw huurtoeslag
- Kiest minstens 70% van de huurders voor verduurzamingswerkzaamheden zónder zonnepanelen? Dan plaatsen wij op geen enkele woning zonnepanelen. U betaalt dan geen extra servicekosten



**De salderingsregeling stopt op 1 januari 2027. De overheid neemt dan waarschijnlijk maatregelen om te zorgen dat de zonnepanelen u niet meer kosten dan ze opleveren. Doet de overheid dat niet? Dan garandeert Velison Wonen dat wij de servicekosten voor de zonnepanelen verlagen.**



## **Salderen, wat is dat?**

Zonnepanelen wekken meer stroom op als de zon schijnt, dus in de zomer en overdag. Op dat moment heeft u zelf meestal niet zoveel stroom nodig. Een groot deel van de stroom die u dan opwekt, levert u terug aan het elektriciteitsnet. In de winter en 's avonds heeft u juist stroom nodig, terwijl de zonnepanelen dan minder stroom opwekken. Om dat verschil te overbruggen mogen bezitters van zonnepanelen salderen.

Salderen betekent dat de stroom die u in de zomer teveel opwekt en teruglevert, op de jaarrekening van de energieleverancier wordt verrekend met de stroom die u in de winter van het stroomnet afneemt. Uw energierekening gaat hierdoor omlaag.

## **Waar komen die terugleverkosten ineens vandaan?**

Salderen is dus heel gunstig voor u, maar minder voor uw energieleverancier. Ze moeten u namelijk in de winter dure stroom tegen lagere kosten leveren. In de zomer betalen ze u een hogere prijs voor teruggeleverde stroom, terwijl de stroom dan minder waard is. Daarom kiest de energieleverancier er nu voor om de kosten voor een deel door te berekenen aan mensen met zonnepanelen. En zo ontstonden terugleverkosten.

## **Wat gebeurt er als de salderingsregeling wordt afgeschaft?**

Dat is de vraag van het moment. Hier is nog niet veel over duidelijk. Het lijkt erop dat de terugleververgoeding die u krijgt bij een vast contract vrijwel gelijk is met de terugleverkosten die u betaalt. Dat betekent dat u voor teruggeleverde stroom nauwelijks meer geld krijgt.

## **Als ik weinig meer verdien met terugleveren, waarom zou ik dan zonnepanelen nemen?**

Het meeste voordeel van zonnepanelen zit in de stroom die u zelf direct gebruikt en niet van het stroomnet afneemt. En dus niet in de stroom die u teruglevert en waarvoor u een vergoeding ontvangt. Voorbeeld: op een zonnige dag draait de wasmachine, dit kost ongeveer 1 kWh. Neemt u dit af van het stroomnet? Dan betaalt u gemiddeld 0,30 euro. Als u 4 zonnepanelen heeft is dit gratis.

## **Wat doet Velison als blijkt dat na 1 januari 2027 zonnepanelen niet meer voordelig zijn?**

Op dit moment wordt er onderzoek gedaan naar het verwachte voordeel na 1 januari 2027. Als blijkt dat zonnepanelen vanaf dan meer kosten dan dat ze opleveren, dan grijpt de overheid mogelijk in. Doet de overheid dat niet? Dan doen wij dit. We garanderen dat we dan de servicekosten die u betaalt voor uw zonnepanelen verlagen.

## **Waarom kan ik kiezen voor 4 zonnepanelen, en niet meer of minder?**

4 panelen van 400Wp wekken gemiddeld 1.360 kWh per jaar op. Dit past bij de grootte van uw woning en het gemiddeld aantal bewoners. Door 4 panelen te kiezen, gebruikt u zoveel mogelijk stroom zelf en houden we de servicekosten lager dan met een groter aantal.

## **Waarom moet ik stroom zoveel mogelijk gebruiken als het licht is of de zon schijnt?**

Voor stroom die u teruglevert krijgt u steeds minder geld. Maar u wilt wel voordeel halen uit uw zonnepanelen. Daarom is het belangrijk om zoveel mogelijk stroom direct te gebruiken als het licht is of de zon schijnt. Stroom die niet langs de meter hoeft levert u direct voordeel op! Als u pas 's avonds als het donker is de wasmachine aanzet, dan neemt u stroom af van het stroomnet, tegen een hogere prijs. Zonde!



## De woningen krijgen een frisse uitstraling

### De frisse uitstraling komt door

- Nieuwe gevelbekleding van dakkapellen
- Nieuwe dakpannen
- Stralen van het metselwerk van de woning
- Opnieuw voegen van het metselwerk
- Nieuwe buitendeuren

## Stem voor uw favoriete voordeur!

Bewoners in Pendorp kiezen hun nieuwe voordeur. U kiest uit de twee onderstaande opties. Geef ons vóór 27 februari 2026 uw voorkeur door. Na deze datum bekijken wij welk type voordeur het meest gekozen werd. Dit type plaatsen we bij iedereen. De nieuwe voordeur wordt uitgevoerd in 'basaltgrijs', RAL7012.



### Uw nieuwe achterdeur

Voor de achterdeur plaatsen wij standaard optie 2 in basaltgrijs.

### Goed om te weten

- Voor veel wijzigingen aan het uiterlijk van een woning hebben wij toestemming nodig van de welstandscommissie. Ons voorstel is nog niet beoordeeld en daardoor nog niet definitief
- De tekeningen van de deuren in deze brochure hebben de kleur 'basaltgrijs'. Let op: de kleur in de brochure kan iets afwijken van de werkelijkheid
- We laten u in maart 2026 weten welke optie het meest werd gekozen



De gevelbekleding wordt vernieuwd.  
We gebruiken hiervoor het onderhoudsarme  
materiaal 'Keralit' in de kleur 'basaltgrijs'



# WAT MOET U WETEN?

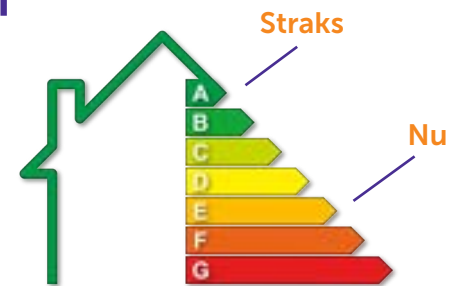
U las op de bladzijden hiervoor welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren. Door de verduurzamingswerkzaamheden woont u in een comfortbale, energiezuinige en gezonde woning.



## 2. Dit merkt u na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden:

- Is uw energieverbruik lager bij hetzelfde stookgedrag
- Woont u in een energiezuinige en duurzamere woning
- Heeft u minder last van vocht en kou
- Is uw woning toekomstbestendig
- De uitstraling van uw woning is verbeterd



### Een duurzame en goed onderhouden woning

Door de verduurzamingswerkzaamheden gaat uw woning van gemiddeld energielabel E naar gemiddeld energielabel A. Hierdoor hoeft u minder gas te gebruiken en kunt u besparen op uw energierekening. Hoeveel u bespaart is afhankelijk van uw eigen stookgedrag. Doordat uw woning een mechanisch ventilatiesysteem krijgt, wordt het binnenklimaat in de woning gezonder. Er is een constante aanvoer van verse lucht. Vervuilde lucht wordt direct afgezogen naar buiten.



## 3. U betaalt geen extra huur

Het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden is gratis. Ook de onderhoudswerkzaamheden kosten u niets. De gewone jaarlijkse huurverhoging blijft van toepassing.

### Voor zonnepanelen betaalt u servicekosten

Kiest meer dan 70% van de huurders voor zonnepanelen? Dan gaan de servicekosten met € 16,- per maand omhoog. Dit is een vast bedrag en gaat niet mee met de jaarlijkse huurverhoging. Door het opwekken en terugleveren van de opgewekte stroom door de zonnepanelen kunt u besparen op uw energierekening, dit voordeel is voor u zelf.



**Het laten isoleren en onderhouden van uw woning is gratis!**  
Wilt u dit ook? Vergeet dan niet om de akkoordverklaring op te sturen



## 4. Lever de akkoordverklaring in

---

Wilt u ook een lagere energierekening en meer comfort in uw woning? Voor deze verduurzamingswerkzaamheden vragen wij uw akkoord.

### Gaat u ook akkoord?

De akkoordverklaring met retourenvelop ontvangt u bij deze brochure. U vindt twee keer hetzelfde formulier in de envelop die u ontvangt. Eén exemplaar is voor uw eigen administratie. Stuur het andere exemplaar **vóór vrijdag 27 februari 2026** terug. Voor de retourenvelop is geen postzegel nodig.

### Heeft u het formulier correct ingevuld?

Dan heeft u aangegeven of u akkoord gaat en of u kiest voor zonnepanelen. Daarnaast heeft u uw voorkeur voor de voordeur doorgegeven en het formulier ondertekend met uw handtekening en de datum van tekenen.

### Wij kunnen bijna aan de slag!

Gaat minimaal 70% van de huurders akkoord met de verduurzaming? Dan voeren we de werkzaamheden bij iedereen uit.



## 5. U ontvangt een financiële vergoeding

---

- U ontvangt **€ 150,- tegemoetkoming**
- Dit is voor iedereen hetzelfde, eenmalig en niet onderhandelbaar
- Dit bedrag is bedoeld als tegemoetkoming voor als we even wat stroom of water nodig hebben tijdens de werkzaamheden. Maar bijvoorbeeld ook om beschadigde delen die wij hebben hersteld in een standaardkleur, zelf af te werken in uw gewenste kleur.

### Wanneer krijg ik deze vergoeding?

- Nadat het verduurzamingsproject is afgerond
- U medewerking heeft verleend aan alle werkzaamheden, de oplevering en het registreren van het energielabel
- U geen huurachterstand heeft (anders verrekenen wij dit)



## 6. De aannemer komt op huisbezoek

---

Een paar weken voordat de werkzaamheden van start gaan, ontvangt u van aannemer Hemubo een uitgebreide uitvoeringsbrochure. Hierin geven zij u alle informatie die u moet weten. Denk bijvoorbeeld aan de bouwroute van de werkzaamheden, welke spullen u aan de kant moet zetten en een uitgebreide planning. Moeten we ergens rekening mee houden? Werkt u bijvoorbeeld 's nachts of bent u slecht ter been? Dan horen we dat graag.



## 7. Wat hebben wij van u nodig?

We proberen u in de voorbereiding zo goed mogelijk te informeren. Tijdens de werkzaamheden proberen we overlast zoveel mogelijk te beperken. Maar ook u hebben wij nodig bij een aantal zaken.



### Reactie op de akkoordverklaring

Wilt u ook een lagere energierekening en meer comfort in uw woning? Kruis dan het vakje 'Ja' aan op de akkoordverklaring. Stuur het formulier op in de retourenvelop. Doe dit vóór **27 februari 2026**. Ook als u niet akkoord gaat, horen wij dat graag.



### Toegang tot uw woning

Voordat wij in uw woning starten met de werkzaamheden, komen wij bij u langs voor een huisbezoek. Bij dit bezoek is het belangrijk dat u ons toegang tot uw woning verleent. Zo kunnen wij de technische staat van uw woning beoordelen en eventuele bijzonderheden met u bespreken.



### Voorbereiden van uw woning

Om alle werkzaamheden goed en vlot te laten verlopen, vragen we uw medewerking. Wij vragen u om de ruimtes waar onderhoud wordt uitgevoerd (gedeeltelijk) vrij te maken. Dit betekent dat u soms meubels moet verplaatsen of ruimte moet maken bij de cv-ketel en de plekken waar de ventilatieventielen worden geplaatst.

## Samen maken we er een mooi project van

We proberen u in de voorbereiding zo goed mogelijk te informeren. Tijdens de werkzaamheden proberen we overlast zoveel mogelijk te beperken. Veel werk nemen we u uit handen. Maar we hebben u ook nodig.

## U ontvangt later nog meer praktische informatie

We vertellen u alles over de dagplanning, waar u rekening mee moet houden, wie u bereikt bij vragen en nog meer in de uitvoeringsbrochure. Deze ontvangt u een aantal weken voor de start van de werkzaamheden. Voor nu delen we graag al hoe u en wij de woning voorbereiden. Zo weet u wat u later kunt verwachten. U hoeft nu nog niets te doen. Heeft u straks ergens hulp bij nodig? Laat het de aannemer dan weten. Dan zoeken we naar een goede oplossing.

Dit doet u

Dit doet Hemubo

### Werkzaamheden om woning voor te bereiden

Weghalen (video)deurbel



Weghalen schotelantenne's



Weghalen airco



Weghalen overige attributen op de gevel\*



Weghalen straat-, huisnummer- en gasbordjes



Demonteren en (indien mogelijk) terugplaatsen zonneschermen



Demonteren en (indien mogelijk) terugplaatsen rolluiken



Weghalen begroeiing dicht tegen de gevel\*\*



Goede afstemming om woning voor te bereiden



\* Denk aan versiering voor Halloween of Kerst, waarschuwingsbordjes of vlaggenstokken

\*\* Begroeiing staat te dicht op de gevel als de steiger hierdoor niet goed geplaatst kan worden. Of als dit in de weg staat om het voegwerk goed te kunnen vervangen. We kijken graag met u mee naar de situatie. Begroeiing op gemeentegrond haalt de aannemer weg





## 8. Wat kan ik verwachten?

Krijgen we toestemming van 70% van de bewoners om te starten en worden de benodigde vergunningen verleend? Dan kunnen we in september 2026 starten bij de eerste woningen. We leggen u aan de hand van vragen uit eerdere renovaties uit hoe we te werk gaan.

### Hoe lang zijn jullie bezig in de wijk?

We zijn bijna een jaar lang in de wijk bezig. We voeren de werkzaamheden namelijk per blok uit. Dat betekent dat we eerst bij een aantal woningen beginnen. Daar voeren we werkzaamheden uit binnen in de woning. Pas als deze binnenwerkzaamheden klaar zijn, beginnen we bij de volgende woningen.

Ook de steigers verplaatsen we per woonblok na ongeveer 12 tot 17 weken weer. Zo gaan we als een treintje door de wijk. Het kan altijd zijn dat we iets uitlopen op de planning. Dat komt bijvoorbeeld door ziekte onder personeel of leveringsproblemen. Maar ook door dagen waarop het te hard waait, en we niet op het dak kunnen werken.



Voorbeeld van steigerwerk. De Ruyterstraat, IJmuiden. Aannemer: Hemubo

### Hoe lang zijn jullie bezig in mijn woning?

We verwachten in totaal tussen de 10 en 14 werkdagen bij u binnen aan de slag te zijn. We doen dit het liefst zoveel mogelijk aaneengesloten. Dat is voor u en voor ons makkelijker. Het komt vaak voor dat we het meeste werk binnen hebben afgerond, maar toch nog eens terug moeten komen voor de laatste dingen. Dat kan komen door een planning die uitloopt, een onderaannemer die uitvalt of andere zaken. We stemmen dat dan goed met u af.

### Welke overlast kan ik verwachten in de wijk?

Er is meer bouwverkeer in de wijk en parkeerplaatsen zijn vaker bezet door werkbussen. Door bijvoorbeeld het uithakken van het voegwerk heeft u ook soms geluidsoverlast.

### **Wat gebeurt er met mijn aanbouw?**

Bewoners met een aanbouw ontvangen bij deze brochure bericht. We leggen uit of en welke werkzaamheden uitgevoerd worden. Dit verschilt namelijk per situatie.

### **Wie bereik ik straks bij vragen?**

Tijdens de voorbereiding kunt u uw vragen stellen aan Vincent Mertens van adviesbureau Atriensis. Hij geeft u uitleg over de werkzaamheden en het hoe zo'n renovatie werkt, maar bijvoorbeeld ook over de akkoordverklaring. Nicole van der Meulen, projectleider sociaal bij Velison Wonen, is bereikbaar voor vragen over uw persoonlijke situatie.

Tijdens de uitvoering is de bewonerscoördinator van Hemubo uw aanspreekpunt. Naast personeel van Hemubo wordt er ook met onderaannemers gewerkt. Het is het belangrijk dat u alleen bij de bewonerscoördinator uw vragen stelt. Zo krijgt u de meest betrouwbare informatie. We geven in de uitvoeringsbrochure hier nog meer uitleg over.

### **Komen jullie mijn woning vooraf bekijken?**

Natuurlijk! Iedere woning is namelijk anders. Het komt vaak voor dat we maatwerk moeten bieden. Daarom komen we vooraf bij u langs. Zo brengen we goed in kaart wat we kunnen verwachten. En kunnen we onze werkzaamheden hier op afstemmen. Als uit dit technische huisbezoek blijkt dat wij meer of minder werk moeten uitvoeren, kan het zijn dat wij meer dagen bij u aan de slag zijn. Het technische huisbezoek vindt plaats nadat we weten of het project door kan gaan.

Een aantal weken voordat we bij u starten, komen we nog een keer langs. Dit keer om samen de planning te doorlopen, te kijken naar de voorbereidingen en om uw situatie te bespreken.

### **Wanneer starten jullie bij mijn huis?**

Waar we wanneer starten weten we nu nog niet. Dit is onder andere afhankelijk van vergunningen. Zo zijn er blokken van aaneengeschakelde woningen waarbij we van de wet werkzaamheden aan het dak alleen buiten het broedseizoen mogen uitvoeren. Daardoor verstoren we geen diersoorten.



## 8. Alle stappen op een rij

### We informeren u



#### 1. Informatiebrochure

U heeft het informatiepakket ontvangen met deze informatiebrochure, een uitnodiging voor de bewonersavond, twee akkoordverklaringen en de retourenvelop.



#### 2. Inloopavond

Op **dinsdag 27 januari** staan ons bouwteam en adviseurs voor u klaar in het Woon en Zorgcentrum de Schulpen in Velsen-Noord om al uw vragen te beantwoorden. De uitnodiging vindt u bij deze brochure.



#### 3. Akkoordverklaring

Bij deze brochure ontvangt u de akkoordverklaring. Heeft u geen vragen meer over het plan? Vul dan de akkoordverklaring in. Graag ontvangen wij de ondertekende akkoordverklaring van u terug vóór **vrijdag 27 februari**. U kunt deze kosteloos opsturen in de retourenvelop.



#### 4. 70% akkoord

Na de sluitingsdatum informeren wij u of minimaal 70% van alle huishoudens akkoord is gegaan en of het project doorgaat. Ook informeren wij u over de vervolgstappen.



#### 5. Technisch huisbezoek

Aannemer Hemubo komt bij u langs voor een technisch huisbezoek. Elke woning is namelijk anders. Zo hebben we alles goed in kaart voor we starten.

### We bereiden u voor



#### 6. Uitvoeringsbrochure

Vervolgens krijgt u van aannemer Hemubo een uitgebreide planning van de werkzaamheden en bereiden zij u voor op de uitvoering.



#### 7. Huisbezoek

Minimaal 4 weken voordat de werkzaamheden starten, komen de uitvoerder en bewonerscoördinator van Hemubo bij u langs voor een huisbezoek en het startgesprek.

### We voeren uit



#### 8. Start werkzaamheden

De planning is nog niet definitief, maar wij streven ernaar om in **september 2026** te starten met de werkzaamheden bij de eerste woningen.



#### 9. Oplevering

Wanneer de werkzaamheden in uw woning zijn afgerond, leveren wij de woning samen met u op. U ontvangt dan meteen uitleg over de aanpassingen en nieuwe systemen. U heeft nu een comfortabelere en energiezuinigere woning met een gezonder binnenklimaat!



## **Inloopavond**

27 januari 2026

Mis het niet!





## 9. Vragen? Wij helpen u

Om de woningen te kunnen verbeteren en het hele proces te begeleiden is Velison Wonen een langdurige samenwerking aangegaan met specialisten. Wij stellen ze graag aan u voor:

### Adviesbureau Atriensis

Atriensis is een adviesbureau met veel kennis op het gebied van het verduurzamen van woningen. Namens Velison Wonen hebben zij in de voorbereiding contact met bewoners.

### Hemubo

Hemubo is een professionele aannemer met veel ervaring. Het bedrijf voert meerdere projecten voor Velison uit. Zij zijn vanaf het begin betrokken bij de voorbereiding. Ook is Hemubo als aannemer verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en het begeleiden van de bewoners tijdens de uitvoering.

### Velison Wonen

Uiteraard is Velison Wonen als uw verhuurder ook van begin tot eind betrokken bij het project.



**atriensis**

**Vincent Mertens**

Bewonerscommunicatie  
Atriensis wijken

**06-40071851**

Ook via Whatsapp bereikbaar

**v.mertens@atriensis.nl**

Bereikbaar voor vragen  
over deze brochure en de  
akkoordverklaring.



**VELISON  
WONEN**

**Nicole van der Meulen**

Projectleider Sociaal  
Velison Wonen

**06-82103070**

**n.vandermeulen@velisonwonen.nl**

Bereikbaar voor vragen over  
uw persoonlijke situatie  
tijdens de verduurzaming.



**HEMUBO**

**Bert Visser**

Bewonerscoördinator  
Hemubo Bouw

**06-22016564**

Ook via Whatsapp bereikbaar

**b.visser@hemubo.nl**

Bereikbaar voor vragen vlak  
voor en tijdens de uitvoering  
van de werkzaamheden.



# BEWAAR DEZE BROCHURE GOED

In deze brochure leest u alles over de werkzaamheden, maar er staan ook contactpersonen in. Bewaar deze brochure daarom goed. Dan heeft u altijd de belangrijkste gegevens bij de hand.



*Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. Daarnaast is de definitieve uitvoering van het project onder voorbehoud van: verkrijging van de Omgevingsvergunning, 70% akkoord van de bewoners en goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Velison Wonen. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.*