

# Informatiebrochure Verduurzaming Muiderberg

Waterhoen 28 t/m 50  
Waterhoen 52 t/m 58



2 september 2025



## INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	4
Werkzaamheden voor verduurzaming en onderhoud .....	5
Verduurzamingswerkzaamheden .....	6
Overlast .....	13
Maatregelen om de overlast te beperken .....	13
Bouwplaats en route .....	15
Planning .....	15
Praktische zaken .....	16

## Inleiding

In november/december 2025 start aannemer Van Dillen Bouwgroep in opdracht van Woningcorporatie G&O met het energiezuiniger maken van 52 woningen in Muiderberg aan de Scholekster, Nienhuis Ruijskade en Waterhoen.

Het gaat om de volgende adressen:

- 17 woningen aan de Scholekster 1 t/m 35 (oneven).
- 19 woningen aan de Nienhuis Ruijskade 49 t/m 67 (oneven) en 96 t/m 118 (even)
- 16 woningen aan de Waterhoen 28 t/m 58 (even).

Let op: Nienhuis Ruijskade 98, 102 en 106 en Scholekster 15 zijn koopwoningen. Zij worden apart hiervoor benaderd.

De woningen worden voor u comfortabeler en energiezuiniger gemaakt, in combinatie met noodzakelijk onderhoud. Daarnaast bereiden we de woningen zo ver als mogelijk voor op de komst van het warmtenet. Zodat de woningen kunnen worden aangesloten op het warmtenet als dit beschikbaar komt.

Samen met het uitvoeringsteam van aannemer Van Dillen en hun onderaannemers zorgen we ervoor dat de werkzaamheden zo soepel mogelijk zullen verlopen. Hiervoor hebben we ook wel uw medewerking, begrip en geduld nodig. We hebben daarom deze brochure opgesteld, om u zo goed mogelijk hierop voor te bereiden en voor een goede samenwerking.

In deze brochure leest u waarom uw woning wordt opgeknapt, welke werkzaamheden er gaan plaatsvinden en wat dit voor u betekent. Daarnaast is het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten en waar u bij eventuele vragen terecht kan. **Bewaar deze brochure daarom goed!**

U krijgt een beter geïsoleerde woning die beter bestand is tegen tocht en vocht, daarmee verbetert het wooncomfort in uw woning. Uw energieverbruik zal hierdoor minder worden. Bij uitvoering van alle werkzaamheden krijgen de woningen gemiddeld een energielabel A.

Voor dit alles ontvangt u geen huurverhoging en ontvangt u geen ongemaksvergoeding voor de overlast en mogelijke ongemakken. De woningen worden zo ver mogelijk voorbereid op de aansluiting van het warmtenet. U bepaalt zelf of u warmte af gaat nemen van het warmtenet.

## Werkzaamheden voor verduurzaming en onderhoud

Het pakket aan maatregelen hebben al aan u voorgelegd. Tijdens de bewonersavond op 2 september 2025 is dit verder toegelicht. De werkzaamheden bestaan deels uit verduurzamingswerkzaamheden en deels uit noodzakelijk onderhoud. In de navolgende hoofdstukken beschrijven we per onderdeel de werkzaamheden en welke overlast dit voor u veroorzaakt.

De geplande energiebesparende maatregelen en het onderhoud in of aan uw woning bestaan uit verschillende onderdelen, te weten:

### Dak werkzaamheden

- Aanbrengen van dakisolatie op platte daken incl. nieuwe dakbedekking. En indien aanwezig het verwijderen en terugplaatsen van aanwezige zonnepanelen (**Waterhoen 28-50**);
- Na-isoleren van de dakkapel (**Waterhoen 28-38**);
- Vervangen van de aanwezige dakramen door exemplaren met HR++ beglazing, indien noodzakelijk (**Waterhoen 28-58**).

### Kozijn en gevel werkzaamheden

- Vervangen van het huidige dubbel glas door HR++ beglazing in bestaande kunststof kozijnen én revitalisering (opknappen) van de bestaande kunststof kozijnen incl. benodigde ventilatieroosters in slaapkamers (**Waterhoen 28-58**);
- Verbeteren kierdichting draaiende delen (**Waterhoen 28-58**);
- Na-isoleren van de spouwconstructie, indien noodzakelijk (**Waterhoen 28-58**);
- Na-isoleren achter de houten gevelpanelen boven de kunststof kozijnen (**Waterhoen 28-50**);
- Na-isoleren van vloeren door aanbrengen van bodemisolatie (**Waterhoen 28-50**).

### Verbeterde ventilatie

- Aanbrengen van een ClimaRad Sensa decentrale WTW-unit in de woonkamer, voor toevoer van verse en gezonde buitenlucht en afvoer van vervuilde binnenlucht (**Waterhoen 28-50**);
- Vervangen van één radiator door een ClimaRad 2.0 WTW-unit met radiator in de woonkamer (**Waterhoen 52-58**);
- Vervangen van het mechanisch afzuigstelsel door een ClimaRad MV-box in de technische ruimte of op zolder en het eventueel inkorten van binnendeuren (**Waterhoen 28-58**).

### Overige werkzaamheden

- Buitenschilderwerk van het houtwerk van de berging (**Waterhoen 28-58**);
- Vervangen/verbeteren van hang- en sluitwerk van de bergingsdeur (**Waterhoen 28-58**);
- Veiligheidskeuringen en eventuele herstelwerkzaamheden van bestaande woninginstallaties (**Waterhoen 28-58**).

Let op! Werkzaamheden na het aansluiten op het warmtenet

Wanneer het warmtenet er komt bepaalt u zelf of u warmte afneemt. Er zijn dan nog een aantal werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd. Deze vallen buiten het project.

## Verduurzamingswerkzaamheden

### Plat dak isolatie en dakramen

Bij de appartementen gaan we vanaf de buitenzijde de platte daken isoleren en vervangen we de dakbedekking. Hierbij worden de zonnepanelen tijdelijk verwijderd, opgeslagen en daarna weer teruggeplaatst bij Waterhoen 40-50. Daarnaast isoleren wij de dakkapel bij Waterhoen 28-38.

Indien van toepassing worden de bestaande dakramen van Waterhoen 28-58 vervangen door exemplaren met HR++ beglazing. Indien uw dakramen reeds zijn voorzien van HR++ beglazing, behoeven deze niet te worden vervangen en blijven zij gehandhaafd.

Op een aantal momenten heeft de aannemer toegang tot de woning nodig, om de dakramen te vervangen en om de dakramen aan de binnenzijde af te timmeren.

Het is noodzakelijk om de spullen die op zolder staan zelf goed af te dekken i.v.m. de werkzaamheden die aan de dakramen plaatsvinden. Daardoor kan stof van het dak op de zolder terecht komen.

De overlast bij de dak werkzaamheden zijn:

- Aan- en afvoer van materialen;
- Medewerkers/bouwlieden in en rond uw woning;
- Stof dat vrijkomt op de zolder.



### Kozijnen en HR++ beglazing

Alle bestaande kunststof kozijnen van de woningen blijven gehandhaafd en worden opgeknapt. Het opknappen van de bestaande kunststof kozijnen, houdt de volgende werkzaamheden in:

- Repareren van beschadigingen aan de bestaande kunststof kozijnen, ramen en deuren;
- Vervangen van alle hang- en sluitwerk naar niveau Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW);
- Gelijksluitende deurecilinders op alle buitendeuren incl. de bergingsdeur;
- Voordeuren voorzien van nieuwe brievenbus (binnen + buitenklep met borstel);
- Vervangen van alle gevelpanelen in de kunststof kozijnen. Kleuren zoals bestaand.

Tevens worden in de bestaande kunststof kozijnen de bestaande dubbele beglazing vervangen door nieuwe HR++ beglazing incl. benodigde ventilatieroosters in de slaapkamers t.b.v. het MV-systeem. Daarnaast worden de kier- en tocht dichting van de ramen en deuren verbeterd.

De overlast die u bij het vervangen van de beglazing mag verwachten zijn:

- Vooraf dient u zelf de raamdecoraties, gordijnen e.d. te verwijderen en vragen we u minimaal 1 meter vrij te maken, zodat er voldoende werkruimte is. Aan het einde van de werkdag is uw woning weer dicht;
- Kou en tocht tijdens de werkzaamheden overdag;
- Een aantal keer moeten er werkzaamheden binnen in de woning plaatsvinden om de kozijnen te kunnen afwerken.



## Gevelisolatie

In het verleden is bij enkele woningen al spouwisolatie aangebracht, maar niet bij alle woningen. Binnen dit project zullen daarom alle spouwmuren voorzien worden van isolatiemateriaal of worden bijgevuld. Daarnaast worden de gevelpanelen in de kozijnen vervangen en voorzien van isolatie.

Met deze maatregelen worden de belangrijkste koudebruggen van de woningen weggenomen.

Vorbereiding door de bewoner:

- Wij verzoeken u (de bewoners) met klem, om zelf de gevels geheel vrij te maken van beplantingen, zonneschermen en/of opstallen, zodat de aannemer vrij toegang heeft voor zijn werkzaamheden voor het aanbrengen van gevelisolatie en gevelpanelen.

De overlast die u wellicht kunt ervaren zijn:

- Geluidsoverlast van boorwerkzaamheden;
- Vrijmaken van gevels van beplanting en/of obstakels.



## Bodemisolatie

Onder de vloeren van de appartementen op de begane grond voorzien we de bodem, waar mogelijk, van isolatiemateriaal. Hierdoor zal er geen vochtige lucht vanuit de kruipruimte de appartementen binnendringen. Het komt voor dat sommige kruipruimten of gedeelten daarvan niet hoog genoeg zijn om bodemisolatie aan te brengen. Die slaan we in dat geval over.

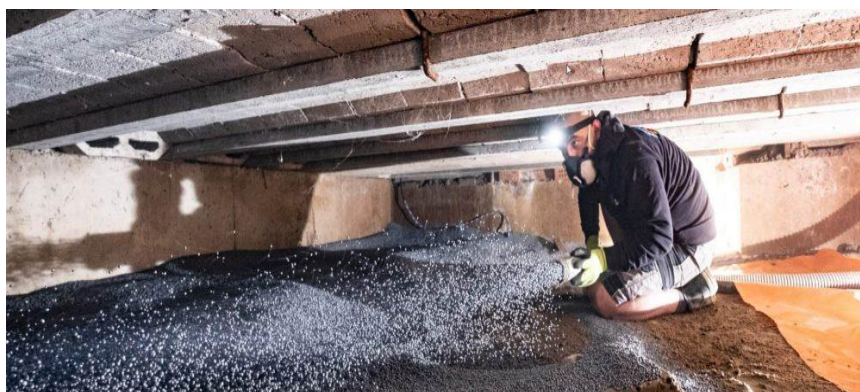
Toegang tot de bodem wordt gemaakt door middel van een luik in de vloer. In veel gevallen is dit luik al aanwezig. Als dit er niet is, wordt dit luik in overleg gemaakt.

### Werkzaamheden vloer:

- Eventueel bereikbaar maken van het bestaande kruipluik en/of het aanbrengen van een nieuw kruipluik i.v.m. het aanbrengen van bodemisolatie;
- Eventueel aanbrengen van ventilatievoorzieningen t.b.v. kruipruimte in de gevel;
- Eventueel saneren van aanwezig asbest.

### Eventuele overlast:

- Het maken van een kruipluik en het verwijderen van de vloerafwerking, wordt uitgevoerd door een professional, als dit nodig is.



## Mechanische ventilatie

Bij goed geïsoleerde en kierdicht gemaakte woningen is een juiste ventilatie-oplossing van essentieel belang. Daarom zal in de woonkamer/keuken, toilet en badkamer een verbeterd ventilatiesysteem worden aangebracht.

### Woonkamer

- In de appartementen aan de Waterhoen 38-50 wordt een ClimaRad **Sensa** decentrale WTW-unit in de woonkamer geplaatst, voor het ventileren van de woning.
- In de woningen aan de Waterhoen 52-58 wordt één radiator vervangen door een ClimaRad **2.0** WTW-unit in de woonkamer. Deze combineert WTW-ventilatie met een radiator voor het ventileren en verwarmen van de woning.

Zowel de ClimaRad **Sensa** als de ClimaRad **2.0** zorgen voor toevoer van verse en gezonde buitenlucht en de afvoer van vervuilde binnenlucht. De warmte in de afvoerlucht wordt in de unit afgegeven aan de mogelijk koude buitenlucht (warmteterugwinning) waardoor er zo min mogelijk energie verloren gaat. De ventilatie unit is stil en zuinig in gebruik. De ingebouwde sensoren van het apparaat meten automatisch de luchtkwaliteit op basis van CO<sub>2</sub>, luchtvochtigheid en binnen- en buitentemperatuur. De ClimaRad-unit weet op deze manier precies hoeveel lucht er toegevoerd en afgevoerd moet worden om een aangenaam en gezond binnenklimaat te creëren.

Schone lucht van buiten wordt toegevoerd via een muurrooster aan de buitenzijde naast het raam. De verse en schone buitenlucht die binnenkomt wordt voorverwarmd door de vervuilde lucht uit de woonkamer, die weer wordt afgevoerd via een tweede rooster aan de buitenzijde. De unit is standaard voorzien van toevoerfilters die fijnstof en pollen uit de buitenlucht filteren.

### Slaapkamer(s)

De luchttoevoer in de slaapkamer(s) vindt plaats via raamroosters in uw kozijn. In de hoofdslaapkamer wordt een CO<sub>2</sub> sensor geplaatst die draadloos gekoppeld wordt aan de MV Box in de technische ruimte of op zolder. Als de CO<sub>2</sub> in de slaapkamer oploopt omdat hier mensen aanwezig zijn zal de MV lucht gaan afvoeren waardoor gezonde lucht in de slaapkamer(s) wordt toegevoerd via de raamroosters.

### Keuken, badkamer en toilet

De ClimaRad MV-box in de technische ruimte of op zolder zorgt voor voldoende ventilatie in de keuken, badkamer en/of toilet. De ventilatiehoeveelheid wordt bepaald door een ingebouwde vochtsensor in de ClimaRad MV-box en/of middels een 4 standenschakelaar. Door de ingebouwde vochtsensor zal de afvoer in de badkamer en keuken automatisch verhoogd worden als er gekookt of gedoucht wordt. De 4-standenschakelaar is draadloos gekoppeld aan de ClimaRad MV-Box en wordt geplaatst in de keuken waardoor u de MV box ook handmatig kunt bedienen indien gewenst.

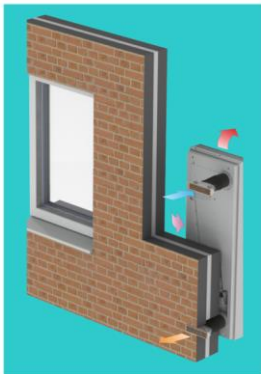
Voor goede ventilatie binnen de woning is ook een goede luchtstroom nodig. Dat houdt in dat de lucht ook onder de binnendeuren door moet kunnen stromen. Dit wordt per binnendeur bekeken.

## Mechanische ventilatie (vervolg)

Overlast van de werkzaamheden:

- De mechanische ventilatie wordt in uw woning aangebracht. Het in- en uitlopen van medewerkers kan voor overlast zorgen;
- Stof dat vrijkomt in verband met boorwerkzaamheden, hiervoor krijgt u afdek materiaal;
- Het tijdelijke uitschakelen van de CV wanneer de radiator wordt vervangen.

### ClimaRad Sensa (Waterhoen 28-50)

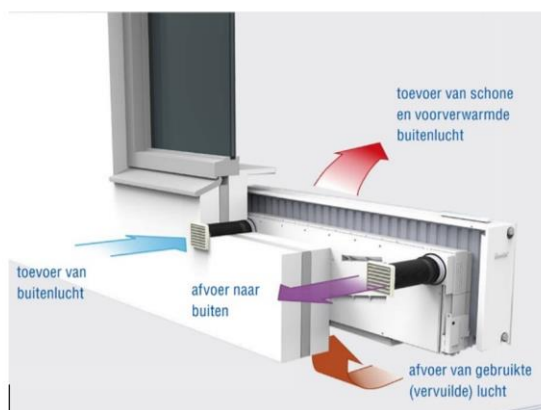


Ventilatie-unit woonkamer



Ventilatie-unit woonkamer

### ClimaRad 2.0 (Waterhoen 52-58)



Ventilatie/Verwarming -unit woonkamer

### Overige ClimaRad



Vierstandenschakelaar in de keuken



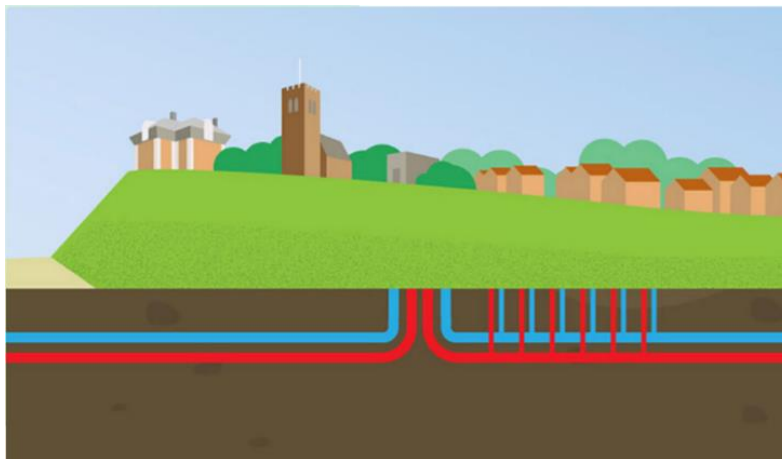
CO<sub>2</sub> sensor hoofdslaapkamer



Ventilatie-box zolder

## Het warmtenet

G&O ondersteunt het initiatief van het Warmtenet omdat de doelstelling in Nederland is om in 2050 aardgasvrij te zijn. We hebben hierbij de voorkeur om aan te sluiten bij collectieve warmte voorzieningen van Wattnu. Echter is op dit moment nog niet bekend wanneer het Warmtenet komt in Muiderberg.



## Overlast

Ondanks een goede voorbereiding, kunnen we niet voorkomen dat u overlast ondervindt. U moet onder andere rekening houden met de volgende overlast:

- Geluidsoverlast tijdens de werkzaamheden bij u en uw burens;
- Het iedere keer in- en uitlopen van verschillende medewerkers in uw woning;
- Dagelijks worden er materialen aan- en afgevoerd;
- (Parkeer) overlast in de straat;
- Tijdens het project is er een tijdelijke bouwplaatsinrichting met bouwketen in de straat;
- Daarnaast staan er busjes van aannemers in de buurt;
- Er ontstaat stof en vuil als het gevolg van de werkzaamheden;
- Tijdens het vervangen van dakramen, beglazing, ramen en/of de (voor)deuren is er kou- en tochtoverlast;
- Overlast door (rol)steigers in uw tuin.



## Maatregelen om de overlast te beperken

Zoals we eerder aangeven is overlast niet te voorkomen. Toch proberen we de overlast zo veel mogelijk te beperken door het nemen van een aantal maatregelen:

### Maatregel 1: huisbezoek / warme opname

In september komt aannemer Van Dillen bij u langs en vinden de huisbezoeken plaats, soms zelfs meerdere keren. De uitvoerder van aannemer Van Dillen en eventueel de opzichter of projectleider van G&O bekijken de woning en samen bespreken we uw situatie, om de werkzaamheden zo soepel mogelijk voor u te laten verlopen.

Zo wordt de medewerker van aannemer Van Dillen een bekend gezicht en weet u aan wie u uw vragen kunt stellen. Tijdens dit huisbezoek maken we persoonlijke afspraken over welke werkzaamheden er worden uitgevoerd in uw woning. Heeft u vragen of vraagt uw persoonlijke situatie om een andere werkwijze, dan kunt u dit tijdens het huisbezoek kenbaar maken of later nog contact met ons opnemen.

### Maatregel 2: duidelijke planning en toegang tot de woning

Om de overlast te beperken werken we met een door aannemer Van Dillen opgestelde uitvoeringsplanning. Om deze planning te kunnen handhaven is het belangrijk dat u uw medewerking verleent aan de werkzaamheden. Een aantal dagen is er toegang tot uw woning nodig. Wij rekenen hierbij op uw medewerking om de medewerkers van Van Dillen en/of hun onderaannemers toegang te verlenen tot de woning. Indien de werkzaamheden in uw woning niet door kunnen gaan kost dit niet alleen geld, maar heeft dit ook nadelige effecten voor de voortgang bij uw burens.

Bent u niet aanwezig, dan is het mogelijk om uw sleutel af te geven aan uw burens of aan aannemer Van Dillen, zodat de werkzaamheden toch door kunnen gaan. Zij tekenen voor ontvangst van de sleutel, waarmee zij op afgesproken data toegang hebben tot uw woning. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u uw sleutel retour.

Circa drie tot vier weken voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een blokplanning voor alle werkzaamheden in de woning.

Ongeveer één of twee dagen voor de start van de werkzaamheden komt de uitvoerder van de aannemer, de heer Mathijs Schipper, nog een keer langs en bespreekt of alles goed is weggezet, opgeruimd en afgedekt.

#### Maatregel 3: vast aanspreekpunt, spreekuur en werktijden

U heeft een vast aanspreekpunt vanuit aannemer Van Dillen; met de uitvoerder de heer Mathijs Schipper. U kunt bij hem terecht voor vragen over de uitvoering. Hij is bereikbaar op telefoonnummer **06-22507820**.

Daarnaast is de heer Jhonathan Wildeman, opzichter van G&O betrokken bij dit project. U kunt hem bereiken op het telefoonnummer 035 – 6726643, tussen 8.00 uur en 16.00 uur van maandag tot en met donderdag.

#### **Spreekuur Nienhuis Ruyskade 65, Muiderberg**

In de 'bouwkeet' aan de Nienhuis Ruyskade 65 te Muiderberg, houdt de uitvoerder van de aannemer Van Dillen kantoor spreekuur op **woensdag van 13.00 uur tot 14.00 uur**. U kunt hier terecht voor vragen.

#### Maatregel 4: Werkafspraken

Aannemer Van Dillen is een ervaren aannemer en houdt rekening met de bewoners. Dit doen ze onder andere door werkafspraken te maken:

- Werklieden werken van 7.30 tot 16.30 uur bij bewoners achter de voordeur;
- Medewerkers dekken de vloeren van uw woning af voordat ze beginnen met de werkzaamheden;
- Er zijn goede afspraken over houding en gedrag. Er wordt niet gerookt in uw woning en er staat een radio aan met gepast geluid, indien storend gaat hij op uw verzoek uit;
- Aan het einde van de werkdag is uw woning bezemschoon en sluit aannemer Van Dillen uw woning af.

## Bouwplaats en route

Voordat de werkzaamheden beginnen, richt de aannemer de bouwplaats in per woonblok. Dit is voor opslag van materialen. Tijdens de uitvoering er worden per woonblok 2-4 parkeerplaatsen vrijgehouden voor aanleveringen en materiaal dat nodig is voor de uitvoering. We proberen zo veel mogelijk te zorgen voor een goede bereikbaarheid van de woningen.

### Route

1. Scholekster: Blok 1 en Blok 2 (oranje blokken);
2. Nienhuis Ruijskade: Blok 3, Blok 4 en Blok 5 (blauwe blokken);
3. Waterhoen: Blok 6, Blok 7 en Blok 8 (gele en groene blokken).



### Planning

De routing gaat per woonblok. Zoals reeds eerder genoemd, ontvangt u circa drie tot vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een blokplanning voor alle werkzaamheden in de woning.

De werkzaamheden duren gemiddeld 4-5 weken per woonblok (afhankelijk van de grootte van het blok). De werkzaamheden starten bij Blok 1 en eindigen bij Blok 8, conform de hierboven genoemde routing.

- Prognose start uitvoering, november 2025.
- Prognose einde uitvoering, juli 2026.

Op basis van de warme opnames in de woningen, volgt er een uitvoeringsplanning. Ondanks een zorgvuldig opgestelde planning, kan het toch voorkomen dat de werkzaamheden wijzigen, hierover wordt u dan zo snel mogelijk geïnformeerd.

## Praktische zaken

Om de werkzaamheden voorspoedig te laten verlopen, geven we u graag de volgende tips en adviezen:

- Rolluiken, zonneschermen, zonnepanelen en/of schotels zijn uw eigendommen. U bent zelf verantwoordelijk voor het weghalen, opslag en terugplaatsen van rolluiken, zonneschermen, zonnepanelen en schotels (tenzij anders afgesproken);
- Zolders: deze moeten zo leeg mogelijk zijn wanneer dakramen worden aangebracht. Dit wordt besproken tijdens het huisbezoek;
- Afdekfolie om uw spullen af te dekken kunt u bij aannemer Van Dillen ophalen.



### Afspraken bij schade

Aannemer Van Dillen doet zijn uiterste best om schade te voorkomen. Maar waar gewerkt wordt, kan toch per ongeluk schade ontstaan. Als dit gebeurt vragen we u om deze schade binnen 24 uur na het ontstaan te melden bij aannemer Van Dillen. Gooi geen dingen weg of ga het niet zelf herstellen, anders kan de schade niet goed beoordeeld worden. Aannemer Van Dillen herstelt de schade zo snel mogelijk na het ontstaan. Als de schade niet hersteld kan worden, vergoeden ze de schade. Om schade te voorkomen, adviseren wij u om uw kostbare spullen veilig op te bergen.

Als u denkt dat er spullen gestolen zijn, dan moet u altijd aangifte van diefstal doen bij de politie en dit melden bij uw eigen verzekering. Meld uw eventuele schade binnen 24 uur bij aannemer Van Dillen per e-mail [info@vandillen-bouwgroep.nl](mailto:info@vandillen-bouwgroep.nl).

### Contactpersonen

G&O voert samen met aannemer Van Dillen en haar onderaannemers deze werkzaamheden uit. Heeft u vragen, neem dan contact op met een van onderstaande contactpersonen.

### Contactgegevens aannemer Van Dillen:

Vragen of problemen tijdens de uitvoering: Mathijs Schipper, uitvoerder bij aannemer Van Dillen. Hij is bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 7.30 uur en 16.00 uur op telefoonnummer **06-22507820**.

### Contactgegevens woningcorporatie G&O:

- Tijdens de uitvoering is Jhonathan Wildeman, opzichter G&O, telefoonnummer (035) 672 66 46 uw contactpersoon.
- Voor vragen over uw persoonlijke situatie: Ilse Schrijver, sociaal projectleider G&O, telefoonnummer (035) 67 26 643 of per e-mail [i.schrijver@gooienom.nl](mailto:i.schrijver@gooienom.nl).
- Reparatieverzoeken: als deze niet te maken hebben met de genoemde werkzaamheden, neemt u dan contact op met G&O Service via (035) 672 66 99.
- Spoedgevallen: voor spoedgevallen is de Servicedienst van G&O 24 uur per dag bereikbaar via 0229 27 65 09.