

BEWONERSHANDLEIDING

ZEER ENERGIEZUINIGE NIEUWBOUW TREEBEEK



Inhoudsopgave

1. Gefeliciteerd!
2. Een energiezuinige woning
 - 2.1 Waarom energiezuinig?
 - 2.2 Woonlasten
 - 2.3 Hoe werkt het technisch?
3. Belangrijke zaken voordat u verhuist
4. Wat invloed heeft op uw energieverbruik
 - 4.1 Bouwkundige voorzieningen
 - 4.2 Installaties
5. Tips voor onderhoud en gebruik
 - 5.1 Ventileren
 - 5.2 Warm water
 - 5.3 Verwarmingsinstallatie
 - 5.4 Zonnepanelen
 - 5.5 Bouwvocht
 - 5.6 Boren in vloeren en wanden
 - 5.7 Vloerafwerking
 - 5.8 Wanden
 - 5.9 Isolerende beglazing
 - 5.10 Kitvoegen
 - 5.11 Riolering
 - 5.12 Aansluiting wasautomaat
 - 5.13 Schoonmaken
 - 5.14 Meterkast
 - 5.15 Tuin
6. Zelf Aangebrachte Veranderingen
 - 6.1 Zonwering
 - 6.2 Keuken
7. Onderhoud van uw woning
 - 7.1 Gepland onderhoud
8. Monitoring
 - 8.1 Webportal / app
 - 8.2 Toestemming
9. Tips energiebesparing
10. Tot slot

Gefeliciteerd!

Proficiat! U heeft de sleutels van uw nieuwe woning gekregen. Wij wensen u heel veel woongenot!

Een nieuwe woning, gebouwd op een nieuwe manier en met nieuwe installaties. Wonen Zuid vindt duurzaam en energiezuinig bouwen belangrijk. Dit is goed voor ons milieu en u kunt besparen op uw energierekening. Het betekent wel dat u op een andere manier om zal moeten gaan met uw woning dan u tot nu toe gewend bent. Daarover leest u meer in deze bewonershandleiding. Wij adviseren u deze goed door te nemen alvorens u begint met het inrichten van uw woning. Zo zorgt u voor een optimaal wooncomfort.

2. Een energiezuinige woning

2.1 Waarom energiezuinig?

Fossiele brandstoffen, zoals aardgas, worden in de toekomst steeds schaarser en duurder. Met een energiezuinige woning draagt u bij aan een duurzame leefomgeving en een beter milieu, door de woningen op een andere manier van energie te voorzien.

2.2 Woonlasten

2.2.1 Woonlasten van uw vorige woning

In uw vorige woning bestonden uw woonlasten uit de huur (en evt. servicekosten) en de energielasten samen. De huur betaalde u iedere maand aan uw verhuurder. Voor uw energielasten betaalde u iedere maand een voorschot aan uw energiebedrijf. Aan het einde van het jaar kreeg u van uw energiebedrijf een eindafrekening. Had u meer verbruikt dan u in uw voorschot had betaald? Dan moest u bijbetalen. Had u minder gebruikt? Dan kreeg u geld terug van uw energiebedrijf.

2.2.2 Woonlasten van uw nieuwe woning

Uw nieuwe woning wekt zelf energie op en is bovendien zeer goed geïsoleerd. Daardoor hoeft u minder energielasten te betalen. Voor die stroom betaalt u aan Wonen Zuid een vergoeding.

De aansluiting met het elektriciteitsnet blijft u houden. Daardoor betaalt u een voorschot aan uw eigen energieleverancier omdat u nog steeds op het energienet bent aangesloten. Bij uw eigen energieleverancier kunt u aangeven dat er zonnepanelen op de woning zijn aangebracht. Uw energieleverancier verlaagt dan het voorschot dat u aan hun betaalt. Geef hiervoor de volgende gegevens door aan uw energieleverancier:

- Het aantal zonnepanelen;
- Het vermogen per paneel kunt u vinden op de beschrijving van het gehuurde;

Geef ook aan uw energieleverancier door dat uw woning geen gasaansluiting heeft.

Informatievoorziening

U wordt goed geïnformeerd over uw verbruik. Daardoor weet u altijd hoeveel van uw bundel u al heeft opgemaakt en hoeveel er nog over is. Zo kunt u zelf zien of u nog binnen uw bundel blijft. Zet u de ramen open op een koude winterdag en heeft u de verwarming aan? Dan ziet u dat terug in uw verbruiksgegevens. U kunt dus snel zien dat dit leidt tot een hoger energieverbruik. Meer hierover leest u in hoofdstuk 8, Monitoring.

2.2.3 Saldering

Uw woning wekt energie op. Deze wordt eerst gebruikt voor uw eigen huishouden. Op het moment dat uw zonnepanelen meer energie opwekken dan u nodig heeft, wordt elektriciteit terug gegeven aan het energienet. Aan het eind van het jaar wordt de door u afgenomen elektriciteit verrekend met de elektriciteit die u heeft teruggeleverd. Dat heet salderen.

Rekenvoorbeelden salderen

Voorbeeld 1:

- Met uw zonnepanelen wekt u ca. 3.000 kWh per jaar op.
- U verbruikt 3.250 kWh.
- Uw energieleverancier brengt nog 250 kWh bij u in rekening.

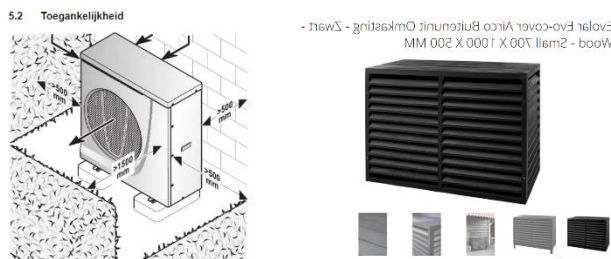
Voorbeeld 2:

- Met uw zonnepanelen wekt u ca. 3.000 kWh per jaar op.
- U verbruikt 2.250 kWh.
- U krijgt een vergoeding voor de terug geleverde 750 kWh van uw energieleverancier.

2.3 Hoe werkt het technisch?

De energie wordt opgewekt door zonnepanelen. Deze energie wordt gebruikt voor het gebouw gebonden verbruik zoals verwarming, de mechanische ventilatie en de warmtepomp. Daarnaast leveren de zonnepanelen energie voor normaal huishoudelijk verbruik zoals verlichting, televisie, koken en wasmachine. De warmtepomp onttrekt warmte uit de buitenlucht en geeft deze via warmte-pomptechniek af aan de binnenunit van de woning. Deze binnenunit zet de energie om in warm water voor ruimteverwarming en warm tapwater. Vanwege de minimale geluidsproductie is ervoor gekozen om deze opstelling circa 3 meter uit de gevel te plaatsen en niet op te hangen aan een gevel.

In principe kan de unit onderhoudsarm in de buitenlucht staan. De buitenunit dient rondom vrij van obstakels te staan.



2.4 Grootste verschillen met een traditionele woning

Het grootste verschil tussen uw nieuwe energiezuinige woning en een traditionele woning is dat in uw nieuwe woning geen gas meer wordt gebruikt. Alle installaties werken op elektrische energie.

Koken

U kookt niet meer op gas, maar elektrisch. Het kan zijn dat u hiervoor andere pannen nodig hebt.

Verwarming

De traditionele radiatoren die u gewend bent komen niet meer voor in uw nieuwe woning. Daarvoor in plaats heeft u vloerverwarming. Vloerverwarming werkt op lage temperatuur en zorgt voor een goede verwarming. U voelt echter minder stralingswarmte.

Warm water

U krijgt uw warm water via een boiler. Een boiler werkt als een soort voorraadvat met warm water, dat leegloopt als u warm water gebruikt. Hoe snel het voorraadvat leegloopt is afhankelijk van de temperatuur van het water dat u gebruikt. Hoe warmer het water dat u gebruikt, des te sneller het voorraadvat leegloopt. Uiteraard wordt het water in de boiler automatisch bijgevuld en verwarmd. Bij een lege boiler dient u rekening te houden met een opwarmtijd.

Ventilatie

De lucht in uw huis wordt door slimme installaties automatisch ververs met frisse gefilterde lucht van buiten. Hiervoor hoeft u de ramen van uw woning dus niet meer open te zetten. Op deze manier woont u ook zo energiezuinig mogelijk en verdwijnt er in de winter geen warmte naar buiten. Het is natuurlijk wel mogelijk om de ramen open te zetten als u dat wilt, dit kost echter extra energie die niet in de bundel zit.

Energiebundel

U gaat een vooraf vastgestelde energiebundel gebruiken.

Monitoring

U heeft op ieder moment inzicht in uw verbruik via de webportal (zie hoofdstuk 8, Monitoring).

Financieel

U bespaart geld als u evenveel of minder energie verbruikt dan in uw bundel beschikbaar is. Met name op de langere termijn.

Milieu

U werkt mee aan een beter milieu, doordat voor uw energie geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen.

3. Belangrijke zaken voordat u verhuist

Voordat u verhuist dient u een aantal zaken te regelen. We hebben de belangrijkste voor u op een rij gezet.

Verzekeringen

Wonen Zuid heeft voor uw woning een opstalverzekering afgesloten. En bij uw huurcontract hoort een glas- en rioolverzekering. Daar hoeft u zelf niet voor te zorgen.

Wat u wel dient te doen is het afsluiten van een inboedelverzekering. Daarmee verzekert u alle bezittingen in uw woning die niet aan de woning vastzitten tegen schade en verlies. Heeft u deze verzekering al? Dan hoeft u alleen maar uw nieuwe adres door te geven aan uw verzekeraar.

Wonen Zuid adviseert ook een WA-verzekering af te sluiten.

Aanvragen levering elektriciteit

U dient zelf een energiecontract af te sluiten bij een energieleverancier. Als u uw huidige leverancier wil houden hoeft u alleen uw nieuwe gegevens door te geven aan de leverancier. Vaak kan dit telefonisch of via de website.

U gaat energie terug leveren aan de energieleverancier. De mogelijkheid en de vergoeding hiervoor verschillen per energieleverancier. Bij het kiezen van de energieleverancier moet u hier rekening mee houden.

Stapt u over naar een andere leverancier? Dan dient u de data en meterstanden op te geven die vermeld zijn op het opleverrapport van uw woning. Houdt echter rekening met de contractduur en opzegtermijn van uw oude leverancier! Dit voorkomt een eventuele opzegboete.

Geef ook aan uw energieleverancier door dat u verhuist naar een woning zonder gasaansluiting met zonnepanelen.

Aanvragen waterlevering

U dient zich nog aan te melden bij het waterleidingsbedrijf. Het is belangrijk dat u daarbij ook de meterstanden doorgeeft. Het water dat tijdens de bouw is verbruikt is genoteerd bij de oplevering. Dat hoeft u natuurlijk niet te betalen.

Aanvragen telefoon, tv, internet

U dient zelf telefoon, tv en internet aan te vragen bij een door u gekozen aanbieder. De aansluitingen zitten in de meterkast en worden geactiveerd wanneer u zich heeft aangemeld. In de woonkamer en slaapkamer is een data/telefoon aansluiting.

4 Wat invloed heeft op uw energieverbruik

4.1 Bouwkundige voorzieningen

Voor het warmteverlies is de schil van de woning van belang. De dikte van de isolatie, zeg maar de jas van uw woning, bepaalt hoeveel u moet verwarmen. Dit komt terug in de vloer, buitenmuren, dak, glas en deuren.

4.1.1 Begane grondvloer, buitenmuren en het dak

Begane grondvloer en buitenmuren

De begane grondvloerisolatie en de buitenmuren zijn zeer goed geïsoleerd

Dakconstructie

Ook het dak is extra isolerend uitgevoerd

4.1.2 Kozijnen, ramen en deuren

Het glas in de kozijnen en ramen bestaat uit isoleren HR++ glas. In sommige situaties ontwikkelt er zich condens op dubbel glas. Dit komt door de hoge isolatiewaarde van dit soort glas. Deze situatie ziet u vaak tijdens de ochtenduren in het voor- en najaar. De condens verdampt in de loop van de ochtend weer. Ook de deuren zijn extra isolerend uitgevoerd

4.1.3 Naad- en kierdichting

De woningen zijn luchtdicht gebouwd, dat betekent dat ongewenste tocht en het lekken van warmte naar buiten voorkomen wordt.

4.2 Installaties

4.2.1 Ventilatie

In uw woning zit een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit zorgt voor verse lucht in huis. In de winterperiode zal het toestel nooit buitenlucht rechtstreeks de woning inblazen. Het toestel bepaalt aan de hand van de buitentemperatuur of het verwarmd moet worden of niet. Uw ventilatie kent verschillende standen, hoe hoger de stand hoe meer er geventileerd wordt en hoe meer energie dit verbruikt.

4.2.2 Verwarming

U kunt de temperatuur op uw thermostaat instellen. Daarbij geldt hoe hoger de temperatuur, hoe meer energie dit kost. Het 'stookseizoen' loopt in Nederland over het algemeen van 1 oktober tot 1 mei. *Houd in deze periode ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten.*

4.2.3 Warm water

Het verwarmen van water kost energie. Hoe meer u gebruikt om bijvoorbeeld te douchen of af te wassen, hoe meer energie dit kost.

4.2.4 Zonnepanelen

Niets is zo veranderlijk als het weer, net als het aantal zonuren. Wij zijn uitgegaan van een referentiejaar om voldoende energie op te wekken. Daarnaast leveren uw zonnepanelen elk jaar een klein beetje minder op door degradatie. Ook daar is rekening mee gehouden, zodat u zelfs over 10 jaar nog steeds gegarandeerd uw energiebundel behoudt zonder extra kosten.

5 Tips voor onderhoud en gebruik

5.1 Ventilatie

Vervuilde binnenlucht wordt verversd door schone buitenlucht. Dit noemen we ventileren. Vervuiling van de binnenlucht komt door het uitademen van CO₂, productie van vocht bij koken, douchen, wassen en drogen, schoonmaken et cetera. Bij uw woning wordt de ventilatie automatisch geregeld. Daardoor heeft u dus automatisch genoeg verse lucht. Goede ventilatie zorgt voor een comfortabele woning en is beter voor uw gezondheid.

Gebruikstips

Uw ventilatie kent drie standen:

- stand 1 is bedoeld voor het moment dat u van huis bent;
- stand 2 is de ‘normale’ stand die wij adviseren bij normaal gebruik van uw woning;
- stand 3 is handig om kort flink te ventileren wanneer u doucht of er veel mensen in uw woning zijn;

Haal de stekker niet uit het stopcontact. Hierdoor kunnen vocht- en schimmelproblemen ontstaan!

Onderhoudstips

Voor een goede werking is het noodzakelijk dat u de ventielen (roosters in het plafond) reinigt en *wekelijks* de filters schoon maakt met de stofzuiger. Wonen Zuid vervangt periodiek (2x per jaar) de filters. Daarnaast is het dringend aan te bevelen dat u tijdens het koken gebruik maakt van een afzuigkap met koolstoffilters een zogenoemde recirculatiekap.

U wtw-installatie beschikt over een by-pass deze zorgt in de winter voor warme toevoerlucht en in de zomer voor koelere toevoerlucht. U kunt op zolder de temperatuur instellen. Standaard staat deze op 21 graden. In de zomer kunt u deze verlagen naar 18 graden en in de winter verhogen naar 24 graden.



5.2 Warm water

Om water voor douche en afwas te verwarmen is er een warmtepomp met boiler vat geïnstalleerd.

Gebruikstips

Het gebruik van de boiler is eenvoudig. Het water in het buffervat (193 liter) wordt verwarmd door de warmtepomp en met elektriciteit die door de zonnepanelen wordt opgewekt. Het water in het vat is 50-55°C en wordt met koud water gemengd tot de gewenste temperatuur. De opwarmtijd van een volledig koude boiler duurt circa 4,5 uur. Hiermee heeft u 20 tot 25 minuten warmwater van 38°C. Na ca. 1 uur is de boiler weer opgewarmd tot 50-55°C.

Onderhoudstips

Controleer bij een storing (bv. storingscode in display thermostaat woonkamer) de druk van de installatie. Is de druk onder de 1 gezakt, moet de installatie bijgevuld worden. Neem dan contact op met Wonen Zuid. Heeft u geen warmwater, wellicht heeft u net veel warmwater gebruikt, controleer de temperatuur in op de display thermostaat woonkamer en wacht minimaal een uur. Is de temperatuur niet gestegen, neem dan ook contact op met Wonen Zuid.

5.3 Verwarmingsinstallatie

De verschillende ruimtes in uw woning worden verwarmd door de aanwezige traditionele vloerverwarming (waarbij water door de vloerleidingen stroomt). Op de badkamer is aanvullend nog een elektrische radiator aanwezig. U kunt de verwarming met uw thermostaat regelen en op de slaapkamers met de individuele regelingen naregelen. Vloerverwarming is een langzaam systeem. Zet de thermostaat op een voor u prettige en aangename temperatuur en laat deze temperatuur 24 uur per dag 365 dagen in het jaar op die stand staan. Verwarmen tot 20 graden ruimtetemperatuur is onderdeel van uw bundel. Wanneer u wilt dat het warmer is, heeft dit gevolgen voor uw energieverbruik. Dit is meer dan rekening waarmee gehouden is in de bundel.

Als u op internet gaat googelen zult u wellicht zien dat de warmtepomp installatie ook kan koelen. In uw woning is dit echter uitgeschakeld. De vloerverwarming installatie is hier ook niet op uitgelegd. Het is dus ook niet toegestaan de koeling te activeren. Dit zal schade aan de woning veroorzaken. Wij kunnen uitlezen of de warmtepomp installatie op koelen heeft gestaan en zullen eventuele schade dan ook op u verhalen.

5.4 Zonnepanelen

Op het dak van uw woning liggen zonnepanelen die elektrische energie opwekken. Via omvormers wordt de opgewekte energie omgezet in bruikbare energie voor de installaties en het huishoudelijk verbruik. De omvormer zit in de installatieruimte van uw woning.

De zonnepanelen zijn aangesloten op een slimme meter en leveren stroom aan het net als er weinig stroom wordt verbruikt. U hoeft hier niets voor te doen. Dit gaat vanzelf. De slimme meter registreert hoeveel energie wordt opgewekt, verbruikt wordt en wordt terug geleverd aan het net.

Gebruikstips

Er is één manier om te zien wat de zonnepanelen opleveren. Dit is door in te loggen in het Benext portaal (hoofdstuk 8).

Er zijn twee manieren om de teruglevering te bekijken. De eerste is door op de slimme meter in uw meterkast te kijken. De andere, is uw gegevens maandelijks op te vragen bij uw energieleverancier. De teruglevering is niet gelijk aan hetgeen uw panelen opleveren. Dit omdat er gedurende de tijd dat de panelen leveren ook verbruik plaatsvindt.

Onderhoudstips

U hoeft niets te doen aan de zonnepanelen.

5.5 Bouwvocht

Door regenval tijdens de bouwperiode en het gebruik van water bij het verwerken van de verschillende bouwmaterialen is een huis meer of minder vochtig, gedurende een periode na de oplevering.

Door het toepassen van spouwisolatie, tochtstrippen en kierdichting kan dit “bouwvocht” minder snel uw woning verlaten. Om dit bouwvocht zo snel mogelijk kwijt te raken adviseren wij u het volgende:

Laat tijdens de periode dat u aan het klussen bent en u nog niet in uw woning woont de verwarming aan op minimaal 16 graden en zet de ventilatie in de hoogste stand. Warme lucht kan meer vocht opnemen dan koude lucht. Als u ervoor zorgt dat de warme, vochtige lucht door ventileren wordt afgevoerd, onttrekt u op die manier vocht aan uw woning. Voorkom hierbij echter bij aanvang te hoge temperaturen (hoger dan normale kamertemperatuur), omdat te snelle droging ongewenste krimp van de bouwmaterialen tot gevolg heeft.

Indien condensatie op de ruiten voorkomt (dit kan ook bij dubbel glas optreden), doet u er verstandig aan het overtollige vocht met een doek te verwijderen.

Door binnendeuren tijdens het klussen en de tijd dat u er nog niet woont half open te laten staan kan voorkomen worden dat vocht uit de muren in de binnendeuren trekt en de deuren hierdoor krom gaan staan. Met een leeg wc-rolletje onder de deur blijft de deur vast staan.

5.6 Boren in vloeren en wanden

In de vloeren zijn diverse leidingen voor water, elektra, ventilatie, verwarming en riolering aangebracht. Het is daarom NIET toegestaan in vloeren te boren. In plafonds mag geboord worden tot maximaal 4 cm.

In diverse wanden van uw woning zitten elektriciteitsleidingen. Doorgaans zijn deze leidingen recht boven de aansluitingen zoals wandcontactdozen en schakelaars aangebracht. Voor alle veiligheid is het verstandig om niet te boren in een zone van 20 cm aan weerszijden van een wandcontactdoos of schakelaar tot aan het plafond. Soms is het leidingverloop nog zichtbaar voordat de wand is afgewerkt. Teken deze in of maak foto's voordat de wand wordt afgewerkt. Wilt u iets aanbrengen op posities waar wandtegels zijn aangebracht, dan adviseren wij u in de voegen te boren.

5.7 Vloerafwerking

De dekvloeren in uw woning zijn voorzien van een anhydriet gietvloer. Of u nu kiest voor vloerbedekking, tegels, parket, laminaat, pvc of iets anders: laat u over de wijze van aanbrengen altijd goed adviseren door de betreffende leverancier. Soms is een voorbehandeling nodig, zoals een keer schuren of egaliseren van de vloer. De anhydriet gietvloer dient ook voldoende droog te zijn om problemen met het aanbrengen of uitzetten/krimpen van het materiaal te voorkomen. Laat uw leverancier bij voorkeur een vochtmeting uitvoeren, zodat de vloerafwerking onder de juiste condities met vertrouwen kan worden aangebracht.

Het is echter zonder een door Wonen Zuid goedgekeurde ZAV-aanvraag niet toegestaan om vloeren te lijmen.

Daarnaast dient u vloerafwerking een R-waarde te hebben van 0,09m²K/W of beter (hoe lager het getal, des te beter laat de vloerafwerking de warmte van de vloerverwarming door). Vraag uw leverancier of uw vloer hieraan voldoet. *Wanneer u vloerafwerking niet voldoet aan deze R-waarde, heeft dit gevolgen voor uw energieverbruik!*

Tapijten, vloerkleden e.d. Niet gebruiken, de warmte van de vloerverwarming komt hier niet doorheen!

5.8 Wanden

Alle niet-betegelde wanden zijn 'behangklaar' opgeleverd met uitzondering van. Dit betekent dat u zelf, voordat u gaat behangen of andere wandafwerkingen gaat toepassen, enige voorbereidingen moet treffen. Bijvoorbeeld het wegschuren van kleine oneffenheden, gaatjes in de muur vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbehandelen.

Gipsplaten afwerking

Gipsplaten behangen gaat eigenlijk op dezelfde manier als een gewone muur behangen, alleen de voorbereiding is anders. Ga je gipsplaten behangen, dan is vooral de juiste ondergrond belangrijk. Zonder de juiste voorbereidingen, loop je het risico dat de bovenste laag van de gipsplaten loslaat als je het behang later wilt verwijderen. In principe kun je met ieder behang je gipsplaten behangen, maar glasvliesbehang of renovliesbehang hebben de voorkeur. Wil je meer informatie, kijk dan bijvoorbeeld op: www.hubo.nl/klusinfo/verven/zo-kun-je-het-beste-gipsplaten-behangen.

Stucwerk

Kiest u voor een ander soort wandafwerking, bijvoorbeeld stucwerk van een geringe dikte, dan adviseren wij u om vooraf contact op te nemen met uw schilder en/of stukadoor. Ook raden we u aan om in de hoeken en op dilataties stucstopprofielen aan te brengen en de hoeken en plafonds in te snijden. Dit verkleint de kans op krimp-scheuren.

Voor alle duidelijkheid: uw woning heeft behangklaar (m.u.v. zolder) opgeleverde wanden, dus geen schilderklare wanden. Als u toch wilt schilderen moeten de wanden eerst schilderklaar worden gemaakt.

Los van het materiaal waaruit de wanden zijn samengesteld kunnen in de binnenwanden of bouwmuren scheurtjes ontstaan. Deze zijn constructief gezien geen probleem. Na één tot anderhalf jaar zijn de materialen grotendeels uitgewerkt en zal deze scheurvorming zich niet voortzetten of opnieuw optreden. Ontsierende krimp-scheuren kunt u meestal met acrylaatkit dichten. Deze kit is goed overschilderbaar.

Dragende wanden

Daarnaast zijn op de bovenverdieping alle knieschotten (zie foto) dragend, deze mogen dan ook niet verwijderd / aangepast worden!



5.9 Isolerende beglazing

Veel bewoners denken dat condens op isolerend glas niet mag voorkomen. Het klopt dat condensvorming, ofwel het beslaan van ruiten, aan binnenzijde van het isolerend glas niet vaak voorkomt, maar het kan gebeuren. Dit is namelijk afhankelijk van:

- De temperatuur in en buiten de woning.
- De relatieve vochtigheid in de woning.

Condens is te voorkomen door de vochtigheid in de woning omlaag te brengen. Dit kan onder meer door te ventileren en/of door de binnentemperatuur te verhogen.

Doordat regenwater langs de gevel naar beneden loopt kunnen oplosbare stoffen uit de mortel in het regenwater oplossen. Als dit water over het glas stroomt kunnen lekstrepen ontstaan (etsing).

Was de ramen in het begin met veel water en het liefst zonder spons. Het glas is in het begin namelijk nog relatief zacht en er kunnen dus makkelijk krasjes in komen.

Thermische breuk

Glas breekt als er een hoge of verkeerde druk of klap op wordt uitgevoerd. Isolerende beglazing kan echter ook spontaan breken als het plaatselijk wordt verwarmd of juist koud blijft. Dit wordt een thermische breuk genoemd. Om dit te voorkomen moet u het volgende beslist NIET doen:

- Horizontale jaloezieën, lamellen of overgordijnen in het kozijn plaatsen, waardoor de circulatie van lucht langs de ruit wordt verhinderd.
- Een straalkachel, verwarmde radiator of iets dergelijks op het raam richten.
- De ruit gedeeltelijk schilderen en/of van plakfolie voorzien.
- Massieve voorwerpen in de vensterbank plaatsen, zoals boeken, kastjes en dergelijke.
- Het glas gedeeltelijk afplakken met papier en/of afdekfolie, bijvoorbeeld tijdens schilderwerk.
- Grote voorwerpen aan de buitenkant dicht op het raam plaatsen, die ervoor zorgen dat de ruit gedeeltelijk in de schaduw komt.

Mocht een thermische breuk ontstaan door een van de bovenstaande punten, dan valt dit niet onder de garantie.

5.10 Kitvoegen

Controleer regelmatig de aangebrachte kitvoegen in uw keuken en/of sanitaire ruimtes. Als een kitvoeg niet goed afsluit kan er water indringen. Hierdoor kunnen tegels losraken.

Als een kitvoeg geheel of gedeeltelijk los zit, dan moet u de gehele kitvoeg verwijderen, de voeg schoonmaken en ontvetten. Met een speciale siliconen hechtprimer strijkt u de voeg voor. Na droging brengt u een goede (sanitair) siliconenvoeg gelijkmatig aan. U kunt de voeg glad strijden met een natte vinger of kitspatel. Pas op kunststof sanitair en baden geen zuurhoudende siliconenkit toe.

5.11 Riolering

Wij raden u aan om enkele malen per jaar de sifons te reinigen door de 'beker', respectievelijk schroefdoop, los te schroeven en deze te ledigen. Kleine lekkages van de sifons kunt u verhelpen door de sifonbekers met de hand iets aan te draaien.

Als u uw douche langere tijd niet gebruikt, bijvoorbeeld bij een vakantie, dan kan de afvoer gaan ruiken, omdat het water in de stankafsluiter verdampt. Dit kunt u voorkomen door vóór uw vertrek een scheutje slaolie in het putje te gieten. Verder raden wij u aan om één keer per jaar de straalbrekers van de kranen te reinigen. U kunt ze ontkalken met bijvoorbeeld schoonmaakazijn. Aceton, ether en jodium tasten de pvc-leidingen aan. Dit kan grote schade veroorzaken.

De draingoot in de tuin is aangesloten op het hemelwaterriool en de infiltratiekoffers bij de parkeerplaatsen. Er mag dus alleen schoonwater en regenwater in terechtkomen en dient derhalve ook regelmatig schoongemaakt te worden.

5.12 Aansluiting wasautomaat

Omdat de plaats van de wasautomaat bij storing aanleiding tot wateroverlast zou kunnen geven, raden wij u aan een zogenaamd waterslot op de kraan te monteren (bij sommige typen wasautomaten is de toevoerslag standaard voorzien van een waterslot). Deze voorkomt overstroming bij breuk van de toevoerslag of bij een defect van een onderdeel in de machine. Doordat het waterslot zich dan sluit, blijft de schade beperkt. Wij adviseren om de wasautomaat in een daarvoor speciale bak te plaatsen.

5.13 Schoonmaken

Alle onderdelen van de woning zijn nog “vers”. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar.

- Bij het schoonmaken van de nieuwe woning is het verstandig niet overmatig veel water te gebruiken, omdat hierdoor weer vocht in de woning wordt gebracht.
- Gebruik absoluut geen agressieve middelen zoals zoutzuur of logen, geen krassende voorwerpen zoals schuursponsjes, messen of schroevendraaiers. Hang dweilen niet over een radiator te drogen.
- Eventuele spatten op ruiten kunt u verwijderen met behulp van een glasschraper. U dient dit echter wel met wat water en de nodige zorgvuldigheid uit te voeren om krassen in het glas te voorkomen.
- Tegels en sanitair dient u te reinigen met warm water en niet krassende schoonmaakmiddelen. Eventuele restanten cementsluiser kunnen worden verwijderd met speciale producten die in een bouwmarkt te verkrijgen zijn. In het beginstadium dient u de tegels een aantal keren met groene zeep te reinigen en vervolgens goed af te soppen met warm water.
- De keuken, binnendeuren en binnenkozijnen dient u af te soppen met warm water of met een sopje van een handwasmiddel of groene zeep. Gebruik hiervoor nooit schuurmiddelen, metalen schuursponsjes, schuurpoeder of vloeibare schuurmiddelen.
- Pas op met het gedeeltelijk afplakken van ruiten om inkijk tegen te gaan. Door het afplakken kunnen in het glas grote temperatuurverschillen optreden, met als risico een breuk in het glas.

5.14 Meterkast

De aangebrachte elektrische installatie in uw woning voldoet aan de huidige eisen. In de meterkast zitten de dienstleidingen voor verwarming, elektriciteit, water en data. Ook vindt u er de hoofdkraan voor water. De groepenschakelaars van de elektrische installatie bevinden zich eveneens in de meterkast. Hiermee kunt u de groepen in- of uitschakelen.

De aardlekschakelaar(s), waarachter de groepen voor wandcontactdozen en lichtpunten zijn aangesloten, beschermen u tegen aanrakingsgevaar. Op de aardlekschakelaar zit een testknop, waarmee u de werking ervan kunt controleren. In de meterkast komen ook de loze leidingen uit. De indeling van de elektrische groepen ziet u op de in de meterkast aangebrachte groepenverklaring.

Om loze leidingen te bedraden kunt u het best een trekveer gebruiken. De draad die al in de leidingen aanwezig is, is niet bedoeld als trekdraad maar als controledraad om aan te geven dat de leiding open is. Als u zelf een leiding gaat trekken kunt u het beste in de ruimte beginnen waar deze voorziening (bijvoorbeeld telefoon/tv/data) moet komen. U werkt dus naar de meterkast toe. In de meterkast kunt u dan goed zien welke leiding bij welk vertrek hoort.

5.15 Tuin

Hekwerk

Alle tuinen zijn opgeleverd met omheining inclusief hедера beplanting. Dit houdt in dat dit eigendom is van Wonen Zuid is en als onderdeel van de woning wordt verhuurd. Hiervoor is gekozen zodat op enig moment een eenduidige groene achterzijde aan de nieuwbouwwoningen ontstaat. De hедера wordt aan de buitenzijde van het hekwerk in opdracht van Wonen Zuid door een hovenier onderhouden. Aan de binnenzijde dient u zelf onderhoud te plegen aan de hедера en water te geven.

Wij begrijpen dat de aangebrachte jonge beplanting niet direct zorgt voor de (wellicht) gewenste privacy. U kunt (tijdelijk totdat de hедера beplanting zodanig volgroeid is dat de privacy niet meer in het geding is) schaduwdoek aanbrengen aan de binnenkant aanons hekwerk. Vanwege de eenduidigheid in de kleurstelling is dit schaduwdoek is alleen toegestaan in de kleur groen. De beplanting zal in het najaar (plantseizoen) aangeplant worden.

Voor alle onderdelen van het gehuurde geldt dat u deze niet mag gewijzigen c.q. verwijderen zonder toestemming van Wonen Zuid. Wilt u binnenkort schaduwdoek aanbrengen aan ons hekwerk, dien dan een aanvraag hiervoor in middels een ZAV formulier!

Tuinaarde

De grond in uw tuin is door de aannemer aangevuld en is redelijk schoon en vrij van bouwafval en puin. Het kan echter voorkomen dat er puin in zit door het woelen van de grond. Dit kunt u zelf afvoeren.

Bij het aanleggen van uw tuinen zult u de grond moeten mengen met tuinaarde en/of teelaarde. Het kan ook zijn dat door verdichting van de "toplaag" deze in begin niet goed waterdoorlatend is. Dit kunt u voorkomen door regelmatig de tuin moeten omwoelen.

Groen

Het regenwater in de tuinen wordt ter plekke geïnfilteerd in de grond. Qua infiltratie capaciteit is hierbij geen rekening gehouden met de voortuinen en achtertuinen van de woning. Het regenwater van de tuinen dient op eigen grond te infiltreren. Wij willen u dan ook vragen de tuinen niet volledig te bestraten maar er mooie groene tuinen van te maken. Dit voorkomt ook dat de achtertuinen als gevolg van de schuttingen een klankkas worden.

Regenwater huishouding

De woning kent een gescheiden riool systeem. Dat wil zeggen dat het afvalwater (douchen, wc, afwas etc.) via een vuilwaterriool afgevoerd wordt. Het putje op uw terras is hierop ook aangesloten om doorspoeling van het systeem mogelijk te maken.

Het regenwater van de daken van de woning gaat via de dakgoten en de afvoeren naar een waterbuffer in en onder het Treebeekplein.

De regenwaterafvoer van uw buitenberging is niet aangesloten en loost het water op uw perceel. Dit om ook de grondwaterhuishouding op peil te houden. Afhankelijk van uw tuininrichting kunt u grind bij de uitloop aanbreng ca. 30 cm diep om wegspoelen van tuingrond te voorkomen. Ook kunt u ervoor kiezen om een regenton te plaatsen op deze afvoer. Om in droge periode u plantjes water te geven. Dit spaart u leidingwater en is goed voor het milieu.

Tuinafscheiding tussen de woningen

De keuze voor welke tuinafscheiding u kiest kunt u het beste met uw burens afstemmen. Deze mag maximaal 180 cm hoog zijn.

6. Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Als u veranderingen wilt aanbrengen in uw woonruimte, dan kan dat tot op zekere hoogte. Veel is mogelijk, maar er zijn ook bepaalde spelregels waaraan u zich moet houden. Deze regels hebben wij op een rij gezet in de folder Zelf uw woning aanpassen.

Wilt u zelf aan de slag? Lees dan eerst de folder die u heeft ontvangen bij uw huurcontract en vul het 'aanvraagformulier ZAV' in. Heeft u de folder of het aanvraagformulier niet meer bij de hand. Deze zijn ook te vinden op de website van Wonen Zuid onder de kop "zelf regelen" > "Zelf klussen".

6.1 Zonwering

Het aanbrengen van onderstaande voorzieningen kan negatieve consequenties kan hebben voor het energieverbruik van uw woning. Dit extra energieverbruik zit niet in de berekende bundels en is voor rekening van de huurder.

Rolluiken / Screens / Markiezen ofwel uitvalschermen

Aan de voorzijde MOETEN deze eerst aangevraagd worden bij gemeente Brunssum

- Deze mogen alleen aangebracht worden op plekken waar zich metselwerk bevindt en moeten elektrisch worden aangedreven. De doorvoer voor de stroom dient luchtdicht afgewerkt te worden.
- Alleen van binnenuit elektrisch aangedreven rolluiken, screens en markiezen worden toegestaan. Handmatige bedieningen zijn niet toegestaan. Van buitenuit handmatig bediende rolluiken / screens / uitvalschermen zijn wel toegestaan.
- De zonwering en rolluiken zijn alleen toegestaan binnen de negge (zie foto's) en niet opbouw op het metselwerk.

Overkappingen

Overkappingen zijn toegestaan mits max. 2x aan de gevel bevestigd (dus extra kolommen zijn noodzakelijk). Inslijpen van lood voor aansluiting waterdicht te maken is niet toegestaan.

Kleuren Rolluiken / Screens / Markiezen / Overkapping

- | | | |
|---------------|----------------------------|----------------------|
| • Rolluiken | lamellen, bak en geleiders | Wit RAL 9016 |
| • Screens | bak en geleiders | Wit RAL 9016 |
| | doek | Licht grijs RAL 9006 |
| • Overkapping | balken | Muis grijs RAL 7003 |



voorbeeld screens



voorbeeld negge

Airco's

Deze worden toegestaan mits de doorvoer voor de stroom luchtdicht afgewerkt wordt.

6.2 Keuken

De keuken bestaat standaard uit 3 onder kasten en 3 bovenkasten. Alles méér of anders dan deze standaard én de apparatuur is een ZAV. De reparaties aan deze ZAV zijn te allen tijde voor rekening van de huurder.

Bij het verlaten van de woning kunnen de onderdelen die onder de ZAV vallen mee worden genomen door de huurder (wegbreekrecht). Hierbij dient wel een net afgewerkte keuken zonder beschadigingen en zonder gaten (door bijvoorbeeld verwijderde apparatuur) achter te blijven. De vertrekkende huurder kan ook de keuken in zijn geheel achterlaten. Hiervoor krijgt de huurder echter geen vergoeding van Wonen Zuid en e.e.a. kan ook niet overgenomen worden door de nieuwe huurder. Apparatuur dient wel overgenomen te worden of verwijderd.

7. Onderhoud van uw woning

7.1 Gepland onderhoud

Wonen Zuid voert preventief onderhoud uit om ervoor te zorgen dat uw woning in goede staat blijft. U ontvangt tijdig een aankondiging wanneer u hen kunt verwachten. Zij legitimeren zichzelf bij aankomst.

8. Monitoring

We willen zeker weten dat we de juiste kwaliteit hebben geleverd. Daarom meten een aantal technische gegevens van de woningen. We toetsen of de woning voldoet aan de afspraken die we hebben gemaakt. Van de meting merkt u niets. Er zijn alleen meters geplaatst die een aantal gegevens verzamelen. Als uit deze metingen blijkt dat er iets niet goed werkt, nemen we contact met u op om de apparatuur bij te stellen. Zo weten we zeker dat de installaties in uw woning werken en blijven werken zoals we dit hebben afgesproken.

8.1 Webportal / app

U kunt de metingen ook zelf bekijken via het webportal en de bijbehorende app. Daar kunt u zien hoeveel energie de woning opwekt en hoeveel energie wordt verbruikt. Ook ziet u of u binnen de energiebundel uitkomt, extra energie moet betalen, of geld terugkrijgt.

Bij uw woning wordt gebruik gemaakt van het monitoringssysteem van BeNext. U krijgt een aparte handleiding waarin staat hoe u de webportal kunt gebruiken. De gegevens die u via de webportal kunt bekijken, kunt u ook via de bijbehorende app inzien.

8.2 Toestemming

In uw huurcontact geeft u Wonen Zuid toestemming om mee te kunnen kijken in uw gegevens. De volgende gegevens worden verzameld:

- warmwaterverbruik,
- verbruik van ruimteverwarming,
- temperatuurinstelling woonkamer,
- energieverbruik van de ventilatie,
- energieopbrengst van de zonnepanelen.

We gaan zeer voorzichtig om met uw gegevens. De wettelijke regels (AVG) die hier voor gelden worden strikt door Wonen Zuid gevolgd. Deze gegevens kunnen alleen via een beveiligde verbinding worden verzameld door de leverancier van het monitoringssysteem en via de webportal/app worden bekeken door u en Wonen Zuid. Overigens heeft Wonen Zuid wel inzicht in uw totaalverbruik en uw energiebundel, maar zien zij niet uw live gebruik (meer hierover in de handleiding van BeNext).

Een buitenstaander kan niet via internet bij uw gegevens komen. Privacy van data wordt geborgd door uw gegevens gescheiden op te slaan. Dit betekent dat gegevens van uw verbruik apart worden opgeslagen van persoonsgegevens zoals uw naam en adres. Er kan dus niet gezien worden welk verbruik bij welk huishouden hoort.

Het monitoringssysteem en de leverancier zelf (de organisatie, de mensen et cetera) voldoen aan de strengste eisen op het gebied van veiligheid.

9. Tips energiebesparing

Uw energieverbruik hangt af van een aantal factoren.

- Het weer
Als het buiten koud is, bent u geneigd de thermostaat hoger te draaien. Een warme trui zal sneller een behaaglijk gevoel geven.
- Het gebouw
Een goed geïsoleerd gebouw houdt de warmte beter vast en heeft minder energie nodig om het warm te houden dan een slecht geïsoleerd gebouw. Houdt ramen dan ook zoveel mogelijk dicht.
- Uw gedrag
Als u de thermostaat hoger draait, neemt uw verbruik toe. Maar ook als u de ramen en deuren open zet of lang en vaak doucht, heeft dit invloed op uw energieverbruik.
- Het gebruik van apparaten en verlichting
Met zuinige LED-lampen en minder apparaten in huis, verbruikt u minder energie.

Op het weer heeft u geen invloed. Ook op het gebouw zelf heeft u geen invloed. Wel op het juiste gebruik van uw woning. Uw eigen gedrag en het gebruik van de juiste apparaten zijn wel van invloed op het energieverbruik. Daarom geven we u een aantal tips waarmee u energie kunt besparen.

Verwarming van de woning

- Houd het energieverbruik in de gaten door regelmatig de monitoring van uw woning te bekijken. Dit kan via de web-portal. Voor meer hierover, zie paragraaf 7.1.
- Een graadje lager stoken en uw kleding daarop aanpassen geeft al gauw een energiebesparing van 7%.
- Verwarm kamers die u niet gebruikt niet te veel en houd de deuren hiervan gesloten.
- Houd de deur tussen woonkamer en hal zoveel mogelijk gesloten. De binnenkomende koude(re) lucht verlaagt de kamertemperatuur waardoor de verwarming in werking treedt.
- Veel warmte gaat verloren door de ruiten, ook door triple glas! Sluit daarom 's avonds en 's nachts de gordijnen of binnen zonwering.
- Profiteer van de gratis zonnewarmte door de gordijnen niet te sluiten of het zonnescherm omlaag te doen als de zon schijnt tijdens het stookseizoen.
- Ventileer niet meer dan nodig is.

Elektriciteitsverbruik

- Laat u informeren over het energieverbruik van huishoudelijke apparaten die u overweegt aan te schaffen. Energiezuinige LED-verlichting en apparaten besparen energiekosten. Ook is het beter voor het milieu.
- Doe de koelkast goed dicht en open deze zo kort mogelijk. Zet de koelkast niet in de zon, dit geldt ook voor diepvriezers. Laat warme maaltijden eerst afkoelen voor u ze in de koelkast zet. Ontdooi de diepvries regelmatig.
- Doe de verlichting uit in de ruimtes waar niemand is.
- Zet apparaten niet op stand-by, maar schakel ze helemaal uit.

10. Tot slot

Wij hopen u met deze bewonershandleiding van voldoende informatie te hebben voorzien om een optimaal wooncomfort te creëren.

Mocht u nog vragen hebben of mocht het ondanks onze inspanningen voorkomen dat er storingen zijn aan uw installatie, kunt u terecht bij Wonen Zuid via 088-6653653.

Uw energiezuinige woning is voorbereid op de toekomst en wij hopen dat u veel woonplezier beleeft in uw nieuwe omgeving!