

Hengstdal in Nijmegen

We maken 102 woningen
in Hengstdal comfortabel en
duurzaam

Inhoudsopgave

1. Wat gaan we doen?	4
1.1 Onderhoud dat we in elke woning uitvoeren	4
1.2 Werkzaamheden waarvoor we jouw akkoord vragen	5
1.3 Werkzaamheden die je zelf kiest	5
1.4 In sommige woningen: nieuwe badkamer, keuken en/of toilet	9
2. We vragen jouw akkoord	10
3. Dit is de planning	11
4. Wat kun je van ons verwachten?	12
5. Wat verwachten we van jou?	13
6. Contact: ons projectteam	15
Bijlage: Akkoordverklaring	

Een comfortabele en duurzame woning

Het is bijna zover! In mei 2026 beginnen Woonwaarts en Hagemans met het onderhouden, verbeteren en energiezuiniger maken van 102 woningen in Hengstdal. Het gaat om de woningen aan de Corduenerstraat, Ahornstraat, Hengstdalseweg, Cipresstraat en Krulwilgstraat. De werkzaamheden die we uitvoeren zorgen voor een comfortabele en duurzame woning met gemiddeld energielabel B. Je kunt ook nog kiezen voor extra werkzaamheden waardoor je woning een nog beter energielabel krijgt.

Onderhouden, verbeteren en verduurzamen

Een groot deel van de werkzaamheden doen we bij alle woningen. Sommige onderdelen passen we aan omdat elke woning anders is. Voor een paar werkzaamheden vragen we jouw akkoord. In dit boekje lees je er meer over.

We komen bij je langs

We bereiden de werkzaamheden goed voor. Daarom komt Hagemans bij jou langs. We zien dan hoe jouw woning er uit ziet en welke aandachtspunten er zijn. Het helpt ons om de werkzaamheden straks goed uit te voeren: belangrijk voor jou en voor ons.

Tijdens het huisbezoek kun je doorgeven welke extra werkzaamheden we bij jou mogen uitvoeren. Is alles duidelijk en heb je je keuze gemaakt? Dan onderteken je de akkoordverklaring. Natuurlijk kun je dan ook je vragen stellen. Deze beantwoorden we graag.

Je kunt tijdens alle werkzaamheden in jouw woning blijven wonen

We kunnen helaas niet voorkomen dat je last hebt van de werkzaamheden. We doen er alles aan om dit zo veel mogelijk te beperken.

We kijken uit naar een fijne samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Marieke Bos (projectmanager Woonwaarts) en Ronnie van Laanen (projectleider Hagemans)

Wat gaan we doen?

We gaan jouw woning van binnen en van buiten flink opknappen. Een deel van de werkzaamheden hoort bij het onderhoud dat we in elke woning doen. Dit gaat altijd door. Daarnaast willen we jouw woning comfortabeler en duurzamer maken. Hierdoor kan je energierekening lager worden. Hieronder vind je een overzicht van de werkzaamheden:

1.1 Onderhoud dat we in elke woning uitvoeren

Deze werkzaamheden voeren we uit zonder huurverhoging.

Het dak

- Nieuwe dakpannen op het schuine dak.
- Vervangen van het voegwerk van de schoorstenen.
- Vervangen van de zinken goten en regenpijpen.
- Renoveren van de schoorsteen.
- Vervangen van de dakkapellen (van Woonwaarts) als je die hebt.

De gevel

- Vervangen van het voegwerk aan kopgevels en de 'weers-kant'.
- Reinigen van metselwerk, tuinmuren, raamdorpelstenen, stenen trappen.
- Na-isoleren van de hele spouwmuur.
- Plaatsen van vleermuis- en vogelkasten in verschillende gevels. Hiervoor maken we nog een plan.
- Controleren en herstellen van hang- en sluitwerk en tochtwering.
- Controleren en herstellen van houtrot in de kozijnen en draaiende delen (ramen en deuren).
- Vervangen van kozijnen, ramen en deuren als dat nodig is.
- Schilderen van alle houten delen aan de buitenkant.
- Wassen van het glas na de werkzaamheden.

Meterkast

De meterkast is verouderd. In alle woningen passen we de meterkast aan of plaatsen we een nieuwe meterkast. Dit hangt af van hoe oud de meterkast is.

Vervangen van de cv-ketel

Dit doen we alleen als de cv-ketel aan vervanging toe is en je niet kiest voor een warmtepomp.

Veilig verwijderen van asbest als we dat tegenkomen

In het bouwjaar van jouw woning werd nog asbest gebruikt. We halen dit veilig weg, als we het tegenkomen.

1.2 Werkzaamheden waarvoor we akkoord vragen, zonder huurverhoging

Deze werkzaamheden gaan bij iedereen door als minstens 70% van de huishoudens van de 102 woningen in Hengstdal akkoord gaat. We vragen je de akkoordverklaring in te vullen. Die zit bij dit boekje. Hieronder zie je de werkzaamheden waar we jouw akkoord voor vragen:

- **Vervangen van het enkele glas en oud dubbel glas voor HR++ glas**

Heeft jouw woning een draairaam en kan hier geen HR++ glas in gezet worden? Dan vervangen we het hele draairaam. Tijdens het huisbezoek kijken we dit na.

- **Isoleren begane grondvloer**

We isoleren de vloer van de begane grond waar dat nog niet gedaan is. De isolatie brengen we aan tegen het plafond van de kelder. Tijdens het huisbezoek kijken we dit na. Dan hoor je of we dit bij jou doen.

- **Isoleren van het dak**

Dit doen we door het isoleren van de zolder en de schuine delen. We isoleren de zolder om jouw woning comfortabeler en energiezuiniger te maken. De manier waarop we dit doen, hangt af van de bereikbaarheid van de zolder, of er een dakkapel is en hoe de zolder wordt gebruikt. Tijdens het huisbezoek van Hagemans kijken we dit na. Dan hoor je hoe we dit bij jou doen.

1.3 Werkzaamheden die je zelf kiest

Je kunt ook kiezen voor extra werkzaamheden. Hiermee maak je jouw woning comfortabeler en duurzamer. Ook verbeter je de kwaliteit van je woning. Met sommige keuzes kan je woning een beter energielabel krijgen.

We bespreken deze keuzes samen tijdens het huisbezoek. Je krijgt alle ruimte om vragen te stellen. Je kiest wat bij jou past. Voor deze werkzaamheden betaal je geen huurverhoging. De zonnepanelen huur je voor € 3,00 per paneel per maand.

Mechanische ventilatie

Een goed geïsoleerde woning houdt warmte én vocht vast. Mechanische ventilatie zorgt dat vochtige lucht automatisch wordt afgevoerd. Dat is gezonder voor jou want je voorkomt schimmel in huis. Daarom adviseren we je altijd om te kiezen voor mechanische ventilatie. Dat is ook beter voor de kwaliteit van je woning.

Let op: Wij plaatsen de mechanische ventilatie alleen als je er nu voor kiest. En niet op een later moment.

Op bladzijde 7 lees je meer over mechanische ventilatie.

In onze modelwoning op de Ahornstraat 62 kun je zien hoe de mechanische ventilatie eruitziet.

Een aardgasvrije woning met een warmtepomp

Met een all-electric warmtepomp maak je jouw woning aardgasvrij. Je gebruikt dan geen aardgas meer om jouw huis en kraanwater te verwarmen. Dat is milieuvriendelijk want de CO₂ uitstoot gaat hiermee omlaag. Met deze keuze is jouw woning klaar voor de toekomst. Nijmegen wil namelijk dat alle woningen in 2050 aardgasvrij zijn.

Kies je voor een warmtepomp? Dan adviseren we je ook om zonnepanelen te kiezen. De inductiekookplaat en geschikte pannen krijg je via ons en blijven van jou. Of je kiest voor een eenmalige vergoeding van € 550,00.

Op bladzijde 8 lees je meer informatie over een warmtepomp.

In onze modelwoning op de Ahornstraat 62 kun je zien hoe de warmtepomp eruitziet.

Zonnepanelen

Met zonnepanelen profiteer je van je eigen opgewekte zonne-energie. Je huurt de zonnepanelen via Woonwaarts voor €3,00 per zonnepaneel per maand. Dit bedrag betaal je via de servicekosten. Het aantal panelen dat je nodig hebt, hangt af van jouw energieverbruik.

Heb je interesse? Dan nemen we tijdens het huisbezoek de jaarrekening van jouw energieleverancier met je door. Dan weet je hoeveel zonnepanelen je nodig hebt.

Koken zonder aardgas

Wil je een eerste stap maken naar een aardgasvrije woning? Dan kun je kiezen voor een speciale stroomaansluiting die je nodig hebt voor een inductiekookplaat. Deze speciale aansluiting heet 'perilex'.

Let op: Je koopt zelf de inductie kookplaat en pannen voor de inductiekookplaat.

Vorbereid op aardgasvrij wonen met een zwaardere aansluiting in je meterkast

Liander maakt een zwaardere aansluiting (3-fasen) naar je meterkast. Dit is nodig om je woning in de toekomst te kunnen verwarmen met een warmtepomp. We kunnen deze aanpassing nu alvast doen. Dat kan ook als je op dit moment liever nog op aardgas kookt of stookt. Zo maken we je woning samen klaar voor een aardgasvrij Nijmegen.

Voor jou verandert er niets in de kosten: de vaste aansluitkosten blijven hetzelfde. Kies je nu voor een warmtepomp? Dan plaatsen we standaard een 3-fase aansluiting in je meterkast

Extra informatie over mechanische ventilatie

Waarom ventilatie belangrijk is

In huis ontstaat elke dag vocht. Bijvoorbeeld door koken, douchen, wassen, drogen en simpelweg door in huis te zijn. Als dit vocht niet weg kan, blijft het in de woning hangen. Dat kan schimmel veroorzaken. Met mechanische ventilatie gaat dit vocht automatisch naar buiten. Dat is beter voor je woning én voor je gezondheid.

Wat doet een mechanische ventilatie?

De ventilatie houdt de lucht in je woning in de gaten. Is er te weinig frisse lucht? Dan gaat de installatie vanzelf harder werken. De gebruikte en vochtige lucht wordt afgevoerd. Als de lucht weer schoon is, schakelt de ventilatie terug naar een lagere stand. Zo heb je altijd genoeg frisse lucht in huis, zonder dat je daar zelf iets voor hoeft te doen. De ventilatie werkt automatisch en gebruikt een beetje stroom. Het verbruik is laag.

Wat merk je ervan in huis?

- De installateur plaatst een ventilatiebox in de kast op de kleine slaapkamer of op de gang.
- In de keuken, badkamer en het toilet komen nieuwe afzuigpunten.
- Vanaf de ventilatiebox loopt een kanaal naar elk afzuigpunt. De zichtbare kanalen worden netjes afgetimmerd.
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer komt een kleine sensor die de luchtkwaliteit meet.

Extra informatie over elektrische warmtepomp

Met een elektrische warmtepomp verwarm je je woning en je kraanwater zonder aardgas. Je woning wordt dan volledig elektrisch verwarmd. De cv-ketel en de gasmeter halen we weg.

Hoe werkt een warmtepomp?

Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht. Ook op koude dagen zit er genoeg warmte in de lucht om te gebruiken. Deze warmte gaat via het systeem naar de radiatoren en naar het warme water in huis.

Waar komt de warmtepomp?

In de voortuin komt een buitenunit. Deze unit haalt warmte uit de buitenlucht. We plaatsen hem zo dat je er zo min mogelijk geluid van hoort, net als je burens. In de kelder plaatsen we de binnenunit en een boilervat. De oude cv-installatie halen we weg.

Wat verandert er in je woning?

Als het nodig is, vervangen we jouw radiatoren. Dat doen we alleen als jouw huidige radiatoren niet geschikt zijn met een warmtepomp. Tijdens het huisbezoek controleren we dit.

Wat betekent dit voor je energiekosten?

Een warmtepomp werkt anders dan een cv-ketel. Hij maakt uit weinig stroom genoeg warmte voor je hele woning.

Dit verandert er voor jou:

- je gasrekening verdwijnt
- je betaalt geen vastrecht meer voor gas
- je stroomverbruik gaat omhoog.

Je totale energiekosten dalen meestal. Hoeveel jij precies bespaart, verschilt per woning en jouw gewoontes. Heb je interesse? Tijdens het huisbezoek vertellen we je meer. En maken we een extra afspraak: we bekijken je energierekening en kijken of jij energie kunt besparen met een warmtepomp.

Extra voordeel met zonnepanelen

Zonnepanelen wekken overdag stroom op. De warmtepomp kan deze stroom direct gebruiken om je huis en water te verwarmen. We plaatsen ook een Energie Management Systeem (EMS).

Dit systeem zorgt ervoor dat:

- je de opgewekte stroom zoveel mogelijk zelf gebruikt
- je minder hoeft terug te leveren aan het stroomnet
- je warmtepomp zo efficiënt mogelijk werkt.

Met een warmtepomp én zonnepanelen bespaar je meer dan met een warmtepomp alleen.

1.4 In sommige woningen: nieuwe badkamer, keuken en/of toilet

Bij een aantal woningen willen we de keuken, badkamer en/of het toilet vervangen. Op de akkoordverklaring zie je of we dit bij jou willen doen.

Mag jouw woning een nieuwe badkamer, keuken en of toilet? En wil je meedoen?

Je kunt dan kiezen uit verschillende kleuren van de keukenkastjes en het aanrechtblad. Tijdens onze afspraak nemen we voorbeelden mee en vragen we naar jouw keuze. In de modelwoning kun je de voorbeelden ook zien.

Je bent welkom in Ahornstraat 62

Dit is onze modelwoning. In deze woning hebben we de meeste werkzaamheden al uitgevoerd. De woning heeft nieuw dubbel glas en is geschilderd. Je ziet waar de mechanische ventilatie hangt en hoe we dit hebben afgewerkt. Ook hebben we een warmtepomp geïnstalleerd en zie je de inductiekookplaat en de pannenset.

Je mag deze woning ook gebruiken als je last hebt van de werkzaamheden in jouw woning. Wil je dit? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van Hagemans (Kees Molenwijk).

Je bent van harte welkom om te komen kijken! Je krijg nog informatie over de 'openingstijden'.



2. We vragen jouw akkoord

Bij dit boekje hoort een akkoordverklaring. Op deze verklaring kruis je aan of je akkoord bent en welke keuzes je maakt. Tijdens het bezoek van Hagemans nemen we de akkoordverklaring met je door. Als alles duidelijk is dan onderteken je die. Zodat zij deze mee kunnen nemen. Hieronder zie je alle werkzaamheden op een rij:

Onderhoud

Gaat altijd door voor alle woningen. Geen huurverhoging.

- Het dak (en dakkapel)
- De gevel
- Meterkast
- Vervangen van de cv-ketel (alleen als de cv-ketel aan vervanging toe is en je niet kiest voor een warmtepomp).
- Veilig verwijderen van asbest als we dat tegenkomen.

Verbeteren en energiezuiniger maken

Gaat door voor alle woningen als minimaal 70% van de huishoudens akkoord is *). Geen huurverhoging.

- Vervangen van het enkele glas en oud dubbel glas voor HR++ glas.
- Isoleren van de zoldervloer + schuine delen op de verdieping (schuin dak)
- Isoleren begane grondvloer

Keuze voor eigen woning

Voeren we uit als je hier zelf voor kiest. Geen huurverhoging. Alleen zonnepanelen huur je voor 3 euro per maand per stuk.

- Mechanische ventilatie
- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Perilex aansluiting voor inductiekookplaat
- Zwaardere aansluiting (3-fasen) in je meterkast.

Vervangen keuken, badkamer en/of toilet (als jouw woning hiervoor in aanmerking komt. Dit is zonder huurverhoging).

**) De werkzaamheden waarvoor we akkoord vragen, zijn zonder huurverhoging. Deze werkzaamheden gaan bij iedereen door als minstens 70% van de 102 huishoudens akkoord gaat met het voorstel. Deze werkzaamheden worden dan ook uitgevoerd bij huishoudens die niet akkoord gingen met het voorstel.*

3. Wanneer beginnen we

Eind mei 2026 starten we met de werkzaamheden. We beginnen met het plaatsen van een bouwplaats in de wijk

Voor veel werkzaamheden zijn we afhankelijk van het weer. Als alles volgens planning verloopt, hopen we eind juni 2027 klaar te zijn.

We werken met 3 planningen:

1. Dagplanning voor jouw woning

Deze planning is voor de onderhoudswerkzaamheden en het duurzamer maken van de woningen (zie plattegrond). Ongeveer 4 weken voor we starten bij jouw woning krijg je een precieze dagplanning. Hierop zie je precies wat we op welke dag gaan doen. En hoeveel overlast dit voor jou betekent.

2. Werkzaamheden warmtepomp

Kies je voor een warmtepomp? Dan krijg je van ons een aparte planning. Liander moet namelijk eerst in de wijk het net verzwaren. De verwachting is dat zij dat eind 2026 gaan uitvoeren. Daarna beginnen wij met de installatie van de warmtepomp. En met alle werkzaamheden die daarbij horen.

3. Vervangen van badkamer, keuken en/of toilet

De woningen die hiervoor in aanmerking komen krijgen ook hiervoor een aparte planning.

Nieuwsbrief

Tijdens het hele project krijg je regelmatig een nieuwsbrief. Hierin staat het laatste nieuws over de werkzaamheden en de planningen.



4. Wat kun je van ons verwachten?

Onze vakmensen komen al jarenlang veel bij mensen thuis over de vloer. We weten hoe belangrijk het is om daarover goede afspraken te maken.

Daarom:

- Stellen we ons altijd aan je voor en vertellen we welke werkzaamheden we komen uitvoeren;
- Gedragen we ons als een gast en gaan we op een nette en beleefde manier met jou om;
- Dragen we altijd herkenbare bedrijfskleding en kunnen we ons legitimeren;
- Gebruiken we alleen een radio als jij daar geen bezwaar tegen hebt;
- Roken we niet in de woning en alleen op plaatsen waar dit is toegestaan;
- Helpen we met het verplaatsen van huisraad;
- Melden we schade aan jou en aan de teamleider/uitvoerder;
- Ruimen we onze werkplek op en laten we alles netjes achter;
- Melden we het bij jou als de werkzaamheden klaar zijn;
- Informeren we bij jou of alles naar wens is verlopen;
- Lossen we fouten op;
- En vragen we ook de vakmensen van onze partners zich volgens deze richtlijnen te gedragen.

Overlast beperken we tot een minimum

We doen ons uiterste best de werkzaamheden zo soepel en snel mogelijk uit te voeren. Helaas lukt het niet altijd om ongemak te voorkomen. We vragen jouw begrip daarvoor. Denk bijvoorbeeld aan:

- inpakken, verplaatsen en tijdelijk weghalen van spullen;
- vakmensen die in en aan jouw woning werken;
- stof, geluid en trillingen door boren. En hakken en breken als er een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet komt.

Wij doen er alles aan om schade aan jouw spullen of woning te voorkomen

Daarom dekken we de vloer af op alle plekken waar onze vakmensen lopen en werken. Toch kan er altijd iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij bewonersbegeleider Kees Molenwijk. We zorgen er dan voor dat jij de schade zo snel mogelijk vergoed krijgt. Wanneer onze vakmensen op jouw verzoek jouw spullen verplaatsen, gebeurt dit op eigen risico. Mocht daarbij onverhoopt schade ontstaan, dan wordt deze niet vergoed.

Zijn er persoonlijke omstandigheden waar wij rekening mee kunnen houden?

Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van Hagemans, Kees Molenwijk. Kees is op werkdagen bereikbaar via 06 - 44 66 50 33 of kmolenwijk@hagemans.nl om de mogelijkheden te bespreken.

5. Wat verwachten we van jou?

Om onze werkzaamheden goed en op tijd uit te voeren, is jouw medewerking belangrijk.

Toegang tot jouw woning

Wij vragen jou (of iemand namens jou) thuis te zijn als onze vakmensen in jouw woning werken. Is dat niet mogelijk? Dan maken we graag een afspraak met jou voor de sleutelontvangst. Heb je huisdieren, dan vragen we je ze weg te houden bij de werkzaamheden.

Afdekken van kwetsbare spullen

Heb je kostbare of kwetsbare spullen? We adviseren je deze uit de ruimte te halen waarin de werkzaamheden plaatsvinden. Ook adviseren we je om kasten en elektrische apparatuur af te dekken. Houd rekening met fijnstof. Als je wilt, hebben we afdekfolie en verhuisdozen voor jou. Vraag onze bewonersbegeleider hiernaar in het persoonlijke gesprek voorafgaand aan de werkzaamheden.

Tijdelijk weghalen van spullen

We vragen je om losse spullen en meubels te verwijderen uit de ruimte waarin de werkzaamheden plaatsvinden. Haal ook van tevoren zelf aangebrachte voorzieningen weg, zoals een krans op de deur of rolluiken. Onze bewonersbegeleider adviseert jou hierover voor de werkzaamheden beginnen. En kijkt in overleg met jou hoe we jou daarin kunnen helpen. Als je ondanks de afspraken de spullen niet op tijd weghaalt, doen wij dit en ontvang je hiervoor een rekening.



6. Heb je vragen of opmerkingen?

Ons projectteam staat voor je klaar. Tijdens de werkzaamheden, maar ook in de voorbereidingen vooraf kun je altijd bij ons terecht voor vragen of advies.



Kees Molenwijk, Bewonersbegeleider

Ik ben je eerste aanspreekpunt. Elke maandag tot en met vrijdag ben ik van 07:30 tot 15:30 bereikbaar. Tijdens het werk ben ik vaak aanwezig in de wijk of in de modelwoning aan de Ahornstraat 62. Je mag mij natuurlijk altijd aanspreken.

☎ 06 44 66 50 33

✉ kmolenwijk@hagemans.nl



Jorg Wevers, Uitvoerder

Tijdens het werk ben ik dagelijks bij je in de wijk aanwezig. Je kunt bij mij terecht voor al je technische vragen. Je vindt mij in de bouwkeet en op de bouwplaats.



Ronnie van Laanen, Projectleider Hagemans



Marieke Bos, Projectmanager Woonwaarts

Bereikbaar via marieke.bos@woonwaarts.nl



Berné ter woord, woonconsulent Woonwaarts

Bereikbaar via berne.terwoord@woonwaarts.nl



Hans Peters, Opzichter Woonwaarts

Bereikbaar via hans.peters@woonwaarts.nl

Spreekuren

Op dinsdagochtend en dondermiddag is er een spreekuur in de modelwoning aan de Ahornstraat 62. De precieze tijden komen in de 1e nieuwsbrief te staan.

Februari 2026 • Wij werkten nauwkeurig aan deze brochure. Toch kunnen er fouten in staan. Je kunt daarom geen rechten ontleen aan deze brochure.

Beeldmateriaal: Woonwaarts

Fotografie: Goedele Monnens fotografie



woonwaarts thuis in de buurt

