



BEWONERS- INFORMATIE

Project Duinwijk

Oktober 2022



Woningbedrijf Velsen



Heembouw

Inleiding	4
1. Wat gaan wij doen?	5
1.1 <i>Werkzaamheden in en aan het gebouw</i>	5
1.2 <i>Werkzaamheden in uw woning</i>	6
2. Wat is het eindresultaat van de werkzaamheden?	8
2.1 <i>Goed onderhouden woning</i>	8
2.2 <i>Duurzamere woning</i>	8
2.3 <i>Onderhoudswerkzaamheden</i>	9
2.4 <i>Verbeterwerkzaamheden</i>	10
3. De huurprijs na de werkzaamheden	12
3.1 <i>Huurverhoging</i>	12
3.2 <i>Huurtoeslag</i>	13
4. Akkoord verklaring	13
5. Financiële vergoeding	14
6. Wat kunt u van ons verwachten?	14
6.1 <i>Vooraf uitleg van de werkzaamheden:</i>	14
6.2 <i>Voorzieningen</i>	15
6.3 <i>Extra hulp nodig?</i>	15
6.4 <i>Omgaan met schades</i>	16
6.5 <i>Enquête</i>	16
7. Wat hebben we van u nodig?	16
7.1 <i>Reactie op akkoordverklaring</i>	16
7.2 <i>Toegang tot uw woning</i>	16
7.3 <i>Vorbereiden van uw woning</i>	16
8. Plannig	17
8.1 <i>Wanneer gaan we beginnen</i>	17
8.2 <i>Verwachte tijdlijn</i>	17
9. Communicatie	18
9.1 <i>Nieuwsbrieven</i>	18
9.2 <i>Woningdossier</i>	18
9.3 <i>Mijn huis App</i>	18
10. Contactpersonen	19
8.1 <i>Heembouw</i>	19
8.2 <i>Woningbedrijf Velsen</i>	19



INLEIDING

We gaan de woningen in Duinwijk opknappen. Woningbedrijf Velsen heeft daarvoor samen met Heembouw een plan opgesteld. In dit informatieboekje leest u wat we gaan doen en hoe we de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk beperken.

De wensen van bewoners staan bij ons centraal.

In 2020 is er een enquête onder alle bewoners gehouden. Daarin konden bewoners aangeven hoe zij de staat van hun woning ervaren. De uitkomsten van de enquête zijn gebruikt om de werkzaamheden te bepalen. Zo kwam veelvuldig naar voren dat de kozijnen vervangen moeten worden en dat er veel tocht in de woning wordt ervaren.

Daarnaast zijn de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen en de bewonerscommissie van Duinwijk nauw betrokken bij het opstellen van dit plan. Zij blijven ook tijdens de uitvoering goed meekijken of alles verloopt volgens afspraak.

Basis op orde

Het belangrijkste is dat het onderhoud van de woningen straks weer op orde is. Dat betekent bijvoorbeeld dat we het gevelmetselwerk herstellen, het trappenhuis opknappen en het dak nalopen op lekkages. Ook vernieuwen we verouderde badkamers, keukens en toiletten en verbeteren we de uitstraling van het complete flatgebouw. Verder besteden wij ook aandacht aan de veiligheid door middel van nieuw hang- en sluitwerk en verbeteren wij de brandveiligheid door de schacht brandwerend te maken en een dranger op de brandwerende toegangsdeur van de woning te plaatsen. Na afronding van de werkzaamheden kunnen de woningen weer jarenlang vooruit.

Duurzaamheid

Naast een goede basis willen we de woning graag verbeteren als het gaat om zuinigheid. Daarom besteden we ook aandacht aan duurzaamheid. Dat is goed voor het milieu en tegelijkertijd woont u straks prettiger. Ons doel is het verlagen van uw stookkosten en het verbeteren van uw wooncomfort. Dit gaan we doen door de schil van de woningen te isoleren en nieuwe kunststof kozijnen te plaatsen. Uw woning komt na het verbeteronderhoud in energielabel B, dit is nu nog gemiddeld E/F. Voor een deel van deze werkzaamheden vragen we een huurverhoging. Daartegenover staat dat uw woning energiezuiniger wordt.

We hopen dat u achter de plannen staat!

Een deel van de werkzaamheden is onderhoud (de basis op orde). Dat deel voeren we sowieso uit. Het andere deel van de werkzaamheden is een verbetering van de woning. Als de meerderheid van de bewoners hier ja tegen zegt dan kunnen we deze werkzaamheden uitvoeren. Hoe dat precies werkt leest u in hoofdstuk 7.

Vragen?

Achter in dit boekje vindt u een overzicht van contactpersonen. Bij deze mensen kunt u terecht met al uw vragen en opmerkingen. Hopelijk wordt u van deze plannen net zo enthousiast als wij!

Het projectteam van Woningbedrijf Velsen en Heembouw



1. WAT GAAN WIJ DOEN?

In en aan uw woning voeren wij diverse werkzaamheden uit. Onderstaand ziet u de belangrijkste werkzaamheden in een beknopt overzicht.

Wij hebben onderscheid gemaakt wat onderhoud is en wat verbeteringen zijn. Er is sprake van onderhoud als iets vervangen wordt wat al aanwezig was. Het onderhoud voeren we sowieso uit. Voor de verbeteringen in uw woning hebben wij vooraf instemming nodig van de meerderheid van de bewoners. Van verbetering is sprake als iets extra's wordt gedaan waardoor meer wooncomfort ontstaat. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van isolatie.

1.1 WERKZAAMHEDEN AAN EN IN HET GEBOUW

		ONDERHOUD (voeren we sowieso uit)	VERBETERING (na instemming bewoners)
Algemene ruimtes en entree	Verlichting in de algemene ruimtes vervangen we overal door LED-verlichting	X	
	We plaatsen akoestische panelen om het galmen in de trappenhuizen tegen te gaan.		X
	Het trappenhuis wordt schoongemaakt en de kozijnen opnieuw geschilderd.	X	
	Uitstraling gebouw wordt aangepakt en op de kopgevels komen gedichten.		X
Woning, entree en kozijnen	Alle gevelkozijnen in de woning worden vervangen	X	
	Plaatsen van geïsoleerde panelen in kozijnen		X
	In alle nieuwe gevelkozijnen komt HR++ glas		X
	Het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeur en de ramen wordt	X	

	vernieuwd.		
	Het hang- en sluitwerk voldoet straks aan politiekeurmerk veilig wonen.		X
	Er worden nieuwe brandwerende woningtoegangsdeuren in de woning geplaatst waardoor geluidsoverlast en tochtklachten worden verholpen.	X	
	Woningtoegangsdeur wordt voorzien van een vrijloopdeurdranger. Dit is belangrijk voor de brandveiligheid in uw woning en portiek.	X	
Balkon	Balkons en hekwerken worden schoongemaakt en geschilderd, en het beton waar nodig hersteld.	X	
Bergingen en zolder	Isoleren van de zoldervloer.		X
	Isoleren van de vloer van de onderste woningen.		X
Gevel en dak	Isoleren van de gevels door verbeteren van spouwisolatie.		X
	Het metselwerk -dat in sommige gevallen vanuit veiligheid is voorzien van netten- gaan we aanpakken. We brengen extra spouwankers aan, reinigen de stenen en herstellen het voegwerk	X	
	Schoorstenen worden opgeknapt	X	

1.2 WERKZAAMHEDEN IN UW WONING

		ONDERHOUD (voeren we sowieso uit)	VERBETERING (na instemming bewoners)
Ventilatie	U krijgt een Co2 aangestuurde mechanische ventilatie in de woning.		X
	Om frisse lucht in uw woning te krijgen, krijgen de nieuwe ramen ventilatieroosters. Dit zijn speciale roosters die weinig tocht veroorzaken en voor voldoende ventilatie zorgen.		X
Brandwering en veiligheid	Asbesthoudende materialen worden, indien in woning aanwezig, verwijderd. Dit is van toepassing op de plekken waar wij de werkzaamheden gaan uitvoeren.	X	

	Bij de portieken plaatsen wij een videofoon en iedere woning krijgt een toestel met beeld.		X
	De brandveiligheid wordt in alle woningen verbeterd. Dit doen we door schachten en doorvoeringen brandwerend te maken	X	

Elektriciteit	In de keuken wordt een Perilex aansluiting voor elektrisch koken aangebracht. Elektrisch koken verkleint de kans op een woningbrand aanzienlijk. De mogelijkheid voor koken op gas blijft ook.		X
	Groepenkast gaan wij vervangen als dit recentelijk nog niet is gebeurd. Daarnaast krijgt iedere woning een enkel stopcontact in de meterkast.	X	

Badkamer, Keuken en Toilet	In elke woning controleren we de bestaande keuken, badkamer en toilet. Als deze aan vervanging toe zijn worden ze vervangen. De wand tussen de keuken en badkamer wordt vervangen en als dat bij u mogelijk en wenselijk is kan deze ook helemaal worden dichtgezet. Dan is de badkamer nog van één kant te bereiken.	X	
	Aanbrengen van een geïsoleerde schachtwand. Bij vervangen van badkamer, keuken en toilet wordt nieuwe riolering aangebracht.		X



Voorbeeld gebouw na opknappen



2. WAT IS HET EINDRESULTAAT

2.1 GOED ONDERHOUDEN WONING

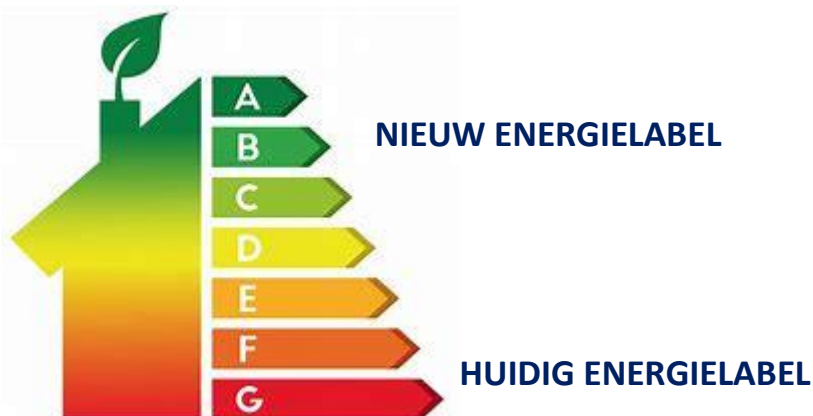
U heeft op de bladzijden hiervoor gelezen welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren. Door deze werkzaamheden stijgt het woongenot van uw woning. We zorgen weer voor een comfortabele woning met een gezond binnenklimaat en een vernieuwde uitstraling.

NA HET ONDERHOUD:

- Is het gasverbruik lager;
- Woont u in een energiezuinigere en duurzamere woning;
- Behoren tocht, vocht en kou tot het verleden;
- Heeft uw woning een gezonder binnenklimaat;
- Is uw woning veiliger;
- Is uw woning toekomstbestendig;
- Heeft het complex een frisse uitstraling waar we weer jaren mee vooruit kunnen!

2.2 DUURZAMERE WONING

Een schone wereld en beter milieu zijn belangrijk. Woningbedrijf Velsen werkt graag mee aan een schone wereld. Uw woning wordt tijdens de werkzaamheden energiezuiniger gemaakt. Hiermee daalt de CO2 uitstoot. Door de verbeteringen die wij in uw woning gaan aanbrengen stijgt het energielabel van de woningen van F/G naar B. De energiemaatregelen die wij willen gaan uitvoeren gaat door als 70% van de bewoners instemt met het plan. Hierover leest u meer in hoofdstuk 4.



2.3 ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN

Dit zijn de werkzaamheden die wij sowieso gaan uitvoeren. Uw medewerking hieraan is verplicht. In dit hoofdstuk leggen wij uit welke onderhoudswerkzaamheden we gaan doen, waarom we dit doen en hoe we dit gaan doen.

Gevelonderhoud

Bij alle gevels wordt groot onderhoud uitgevoerd. De veiligheidsnetten worden verwijderd. We brengen extra spouwankers aan, reinigen de stenen en vernieuwen het voegwerk. Hierdoor worden de gevels weer veilig en krijgen een frisse uitstraling.

Kozijnen

De kozijnen zijn aan vervanging toe. Daarom plaatsen wij nieuwe kunststof kozijnen. De kozijnen krijgen een draai-kiep raam dat naar binnen toe opent. In dit kozijn komt een rooster (bij het hoofdstuk over de mechanische ventilatie leest u meer over de werking van de roosters). Het huidige klepraamje, waar deze nog aanwezig is, zal daardoor verdwijnen. Het stof in uw woning beperken we zoveel mogelijk en uw vloer dekken we af, zodat deze niet beschadigt.



Aanpassingen groepenkast

We moderniseren uw groepenkast, zodat deze voldoet aan de laatste normen. In uw groepenkast maken wij ook een enkel stopcontact.

Schilderwerk

Een groot aantal onderdelen van uw woning en het complex zullen wij opknappen en schilderen. We vervangen deze onderdelen niet, maar krijgen wel een frisse uitstraling door te schilderen.

De volgende onderdelen gaan wij schilderen:

- Houten bestaande kozijnen portieken
- Houten dakranden
- Betonnen balkon hekken
- Beton dakrand en betonband voorzijde
- Houten kozijn van de woningtoegangsdeur
- Overige betonnen randen en vloeren balkons

Badkamer, keuken en toilet

Een groot aantal bewoners heeft in de enquête aangegeven dat badkamer, keuken en of toilet aan vervanging toe is. Bij het vervangen van de keukens wordt de standaard keuken teruggeplaatst. Daarnaast is het mogelijk om tegen betaling extra opties te kiezen. Hierbij kunt u denken aan een verlengd keukenblad of een verhoogd toilet. Voordat wij een nieuwe badkamer, keuken en/of

toilet bij u maken wordt u uitgenodigd om zelf de uitvoering te bepalen. Voor de badkamer en het toilet kunt u kiezen uit een aantal kleuren tegels voor de vloer en de wanden. Plaatsen wij bij u een nieuwe keuken? Dan kunt u zelf de uitvoering uitkiezen. U heeft de keuze uit 6 kleuren frontjes, 6 aanrechtbladen en 6 soorten greepjes.

Nieuwe voordeur in uw woning

Om de brandveiligheid te vergroten, vervangen wij de woningtoegangsdeur. Dit zal een dichte voordeur zonder ramen worden, met een spion. Zo kunt u vanuit uw woning zien wie er voor uw deur staat. Deze nieuwe voordeur is voorzien van tochtstrippen en een deurdranger. Deze deurdranger geeft geen weerstand. Dit betekent dat uw deur niet automatisch dichtvalt na openen. U kunt de deur dus gewoon gebruiken zoals u altijd al gewend was. De deurdranger wordt aangestuurd door de nieuwe rookmelder in de hal van uw woning. Pas bij brand in de woning wordt deze geactiveerd en valt de deur dicht. Uiteraard kunt u de deur nog wel gewoon gebruiken om te vluchten. Maar de dranger voorkomt dat de deur open blijft staan en de brand kan overslaan naar andere woningen. Dit is een verplichting vanuit het bouwbesluit (brandweer).

2.4 VERBETERWERKZAAMHEDEN

Een deel van de werkzaamheden zijn een verbetering van de woning. Het gaat dan vooral om verbeteringen op het gebied van duurzaamheid. Als meer dan 70% van de bewoners akkoord geeft voor deze werkzaamheden gaan we deze ook uitvoeren.

Zolderisolatie

Veel van de warmte verlaat het gebouw via de bovenste woonlaag. Daarom gaan wij de bestaande zolderverdieping voorzien van goede isolatie (isolatie met een RC-waarde van 2,72). De isolatie wordt afgewerkt met plaatmateriaal zodat je eroverheen kunt lopen. Hiermee verminderen wij het warmteverlies. De zoldervloeren moeten voor deze werkzaamheden helemaal leeg zijn. Wij zorgen ervoor dat u, indien nodig, een opslagcontainer krijgt om uw spullen tijdelijk in op te bergen. Ook organiseren wij een opruimdag met vuilcontainers. Hierover krijgt u later meer informatie van ons.

Spouwmuurisolatie

De buitenmuren van uw gebouw hebben een spouw. Dit is de ruimte die tussen de binnen- en buitenmuren zit. Deze zullen wij gaan isoleren. Hierbij boren wij gaten in de buitengevel en blazen het isolatiemateriaal in de spouw. Na het vullen van de spouw is uw woning beter geïsoleerd. In een goed geïsoleerde woning is de binnentemperatuur in de winter warmer en in de zomer wordt de woning minder snel opgewarmd. Het is daarbij wel heel belangrijk dat u uw woning goed ventileert. Hierdoor houdt u de lucht in uw woning droog, en droge lucht warmt makkelijker op dan vochtige lucht. Doordat u minder hoeft te verwarmen daalt uw gasverbruik. Hoeveel u precies gaat besparen hangt af van uw woningtype en hoe warm u het stookt en hoe lang u onder de douche staat.

HR++ glas

Al het glas in de nieuwe kozijnen is HR++ glas. HR++ isoleert beter dan het glas in uw huidige kozijnen. Dit betekent dat er minder warmte verloren gaat dan voorheen. Kou en warmte van buiten komt minder naar binnen. De nieuwe kozijnen zijn bij het plaatsen al voorzien van HR++ glas. U heeft van de plaatsing daarom geen extra overlast. Het nadeel van HR++ glas is dat er soms in de ochtend condens aan de buitenkant op de ramen staat.



Mechanische ventilatie

Op dit moment zijn de woningen voorzien van natuurlijke ventilatie. Maar bij een goed geïsoleerd huis hoort een goed ventilatiesysteem. Iedere woning krijgt een mechanische ventilatie met een

CO2 sensor en een vochtsensor. Deze regelen het ventilatiesysteem in uw woning automatisch naar behoefte. De mechanische ventilatiebox wordt onder het plafond van uw badkamer gehangen en zuigt daarmee de lucht in uw badkamer, toilet en keuken af.

Als er veel mensen in uw woning zijn, u kaarsen brandt of kookt, stijgt het CO2 niveau en gaat het ventilatiesysteem automatisch meer lucht afzuigen. Als u wilt dat de ventilatie in de keuken harder afzuigt als u kookt, dan kunt u dit ook handmatig regelen.



Voorbeeld CO2 melder

In de badkamer komt een afzuiger met een vochtsensor. Deze zuigt de lucht in de badkamer automatisch af als die te vochtig is.



Voorbeeld afzuigpunt keuken



Voorbeeld afzuigpunt badkamer

Het ventilatiesysteem staat altijd aan en zuigt vochtige lucht, kookdampen en andere vieze luchtjes af. Doordat er continu lucht wordt afgezogen uit uw woning, is er ook toevoer van verse lucht nodig. Dit gaat via de nieuwe ventilatieroosters die in de gevelkozijnen komen. Deze roosters laten automatisch de benodigde hoeveelheid lucht binnen. Mocht er wind op de ramen staan dan zorgen zelfregelende kleppen ervoor dat er geen tocht ontstaat. Door dit ventilatiesysteem heeft u straks een gezonde luchtkwaliteit in de woning.

Mogelijkheid elektrisch koken

We brengen een perilex aansluiting in uw keuken aan zodat u de mogelijkheid krijgt om elektrisch te koken. Elektrisch koken is veiliger en maakt de kans op woningbrand aanzienlijk kleiner. Koken op gas blijft ook nog mogelijk.

Videfoon

Wij vergroten de veiligheid door het plaatsen van een videfoon in uw woning. Zo kunt u in uw eigen woning zien wie er bij de entree van uw portiek staat.

Vloerisolatie begane grondwoningen

Bij de woningen waar een berging of garage onder zit isoleren we het plafond van de berging/garage.

Akoestiek in woningen en trappenhuis

Wij gaan de akoestiek in de woningen verbeteren door de schacht in de woning brandwerend en daarmee ook geluiddempend te maken. In het trappenhuis komen akoestische panelen te hangen waardoor de trappenhuisen minder gehorig zullen zijn. Ook de nieuwe buitenkozijnen en woningtoegangdeuren zullen ervoor zorgen dat geluid van buiten de woning beter wordt geweerd.



3. HUURVERHOOGING NA DE WERKZAAMHEDEN

3.1 HUURVERHOOGING

Voor de onderhoudswerkzaamheden betaalt u geen extra huurverhoging. Wel berekenen we een huurverhoging voor een deel van de verbeteringen die we aanbrengen.

Nadat de maatregelen zijn aangebracht verhogen wij uw maandelijkse huur met € 20,00. Bewoners die in aanmerking komen voor huurtoeslag krijgen de huurverhoging (afhankelijk van het inkomen) grotendeels gecompenseerd.

Voordelen

Door de werkzaamheden wordt uw woning beter geïsoleerd, zo zal er minder warmte verloren gaan. Hierdoor gaan uw stookkosten (energierekening) bij normaal gebruik omlaag. De meeste huishoudens gaan waarschijnlijk besparen op de woonlasten doordat de besparing op de stookkosten groter is dan de huurverhoging. Echter hangt dit ook samen met de gasprijzen die momenteel hard zijn gestegen en erg verschillen per contract. Hierdoor is het lastig om u een exacte berekening te laten zien.

We hebben navraag gedaan bij Liander over het gemiddelde verbruik van de bewoners van Duiwijk. Volgens de gegevens van Liander is het gemiddelde gasverbruik op dit moment 1400 m3 per woning. Door de isolerende maatregelen kan uw gasverbruik met ongeveer 30 tot 40% omlaag. Dat is ook afhankelijk van de ligging van u woning (een hoekwoning verstoekt over het algemeen meer).

In onderstaande tabel ziet u de gemiddelde besparing die de verbeteringen kunnen opleveren.

	WOONLASTEN	GASPRIJS	PER JAAR	PER MAAND	BESPARING
<u>Huidige situatie</u>	Gemiddeld gasverbruik van dit complex 1400 m3 per jaar	€1,45/m3 Prijzafpraak vanuit overheid tot en met 31/12/2023	€ 2.030 Gemiddelde kosten bij huidig verbruik	€ 169,17 Gemiddelde kosten bij huidig gebruik	
<u>Situatie na werkzaamheden</u>	Gemiddeld gasverbruik gaat naar 900 m3 per jaar	€1,45/m3 Prijzafpraak vanuit overheid tot en met 31/12/2023	€1.305 Gemiddelde kosten na de verbeteringen	€ 108,75 Gemiddelde kosten na de verbeteringen	€ 60,42 Per maand de besparing op energiekosten (tov de huidige situatie)

Voorbeeldschema van de situatie in oktober 2022

3.2 HUURTOESLAG

Ontvangt u nu huurtoeslag? Dan krijgt u waarschijnlijk een deel van de huurverhoging vergoed. Hoeveel hangt af van uw inkomen. Het is belangrijk dat u dit zelf nadat de huurverhoging is ingegaan doorgeeft aan de belastingdienst via www.toeslagen.nl.

U kunt via deze site ook een proefberekening maken, zodat u kunt zien of u hiervoor in aanmerking komt. Bij een nieuwe aanvraag voor huurtoeslag wordt ook met de huurverhoging rekening gehouden. Heeft u hier nog vragen over? Donate Rijs van Woningbedrijf Velsen kan u hierbij ook helpen. U vindt haar contactgegevens achter in dit boekje.

4. AKKOORDVERKLARING

Voor de verbeteringen aan de woning hebben we het akkoord van de meerderheid van de bewoners nodig. Het gaat dan om alle werkzaamheden die u in hoofdstuk 2 ziet staan onder de 2e kolom verbeteringen.

We vragen u daarom of u akkoord wilt gaan met deze werkzaamheden. De akkoordverklaring treft u bijgevoegd in dit boekje. Wanneer 70% van de huurders akkoord gaat met ons voorstel voeren we de verbeteringen bij iedereen uit. Wanneer alle huurders de akkoordverklaring hebben ingevuld en teruggestuurd zal Woningbedrijf Velsen u per brief informeren over de uitslag en het vervolg.

Wanneer 70% akkoord niet wordt gehaald, heeft dit gevolgen voor de werkzaamheden en kan (een gedeelte van) dit plan niet doorgaan.





5. FINANCIËLE VERGOEDING

We realiseren ons dat de werkzaamheden (geluids)overlast veroorzaken. Daarnaast kunnen er tijdens het werk kleine beschadigingen ontstaan. Ook kan het voorkomen dat wij wat stroom van uw woning gebruiken. Daarom ontvangt iedere bewoner een vergoeding van 320 euro. De vergoeding wordt uitbetaald na uitvoering van de werkzaamheden en na het ondertekenen van het formulier van de definitieve oplevering. Wanneer er sprake is van een huurachterstand, wordt de vergoeding hiermee verrekend.

6. WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN?

6.1 VOORAF UITLEG OVER DE WERKZAAMHEDEN

Wij bereiden u zo goed mogelijk voor op de werkzaamheden. Vooraf komen wij minimaal drie keer bij u langs. Dit jaar nog komen wij bij iedereen langs voor de technische opname (bij een groot aantal zijn wij inmiddels geweest), en ca 6- 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden in uw woning volgt de sociale opname. Daarnaast starten wij ook dit jaar nog met de Modelwoning. In deze woning zullen wij alle voorkomende werkzaamheden gaan uitvoeren. Zodra deze woning gereed is mag u hier ook een kijkje komen nemen. U krijgt dan een goede indruk van het eindresultaat.

Technische opname

Tijdens dit huisbezoek bekijken wij de technische staat van de woning en inventariseren wij eventuele bijzonderheden. Zo kunnen we het werk straks goed, veilig en zonder verrassingen uitvoeren.

Sociale opname

De bewonersbegeleider komt voor de aanvang van de werkzaamheden in uw woning langs om u te vertellen wat de werkzaamheden inhouden en waar u rekening mee moet houden. De huisbezoeken worden vooraf aangekondigd per mail (via HomeDNA) of door telefonisch contact. De bewonersbegeleider zal tijdens de huisbezoeken de situatie in uw woning bekijken en samen met u afstemmen of er maatwerk nodig is. Uiteraard mag u voor dit gesprek ook een familielid of kennis uitnodigen als u dit prettig vindt.

Niet ieder huishouden is hetzelfde. De bewonersbegeleider maakt bij het huisbezoek met u afspraken over bijvoorbeeld het leegmaken van ruimtes waar straks gewerkt wordt. Ook krijgt u informatie over de planning en wat er van u verwacht wordt tijdens de werkzaamheden. Minimaal vier weken voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u van ons de definitieve planning en een overzicht met de laatste details.

Start-werkgesprek

Een paar dagen voordat wij gaan starten in uw woning komt de uitvoerder of bewonersbegeleider nog bij u langs om te kijken of er nog bijzonderheden en/of vragen zijn.

6.2 VOORZIENINGEN

De werkzaamheden voeren we uit in bewoonde situatie. Dit betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven. Helaas geven de werkzaamheden overlast en kunt u uw woning tijdelijk niet zo gebruiken zoals u gewend bent. Dit is vervelend, maar met de juiste voorbereiding proberen we de overlast te beperken. Hieronder vindt u een aantal voorzieningen die we treffen:

6.2.1 Noodvoorzieningen

Als uw keuken, badkamer of toilet wordt gerenoveerd, kunt u geen gebruik maken van deze ruimtes of slechts beperkt. Met de bewoners die een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet krijgen maken wij afspraken hoe we de overlast zo veel mogelijk kunnen beperken. Denk hierbij aan noodvoorzieningen zoals een tijdelijk toilet in uw woning of een mobiele keuken.

6.2.2 Rustwoning

Wilt u even aan het geluidsoverlast ontsnappen? Dan bent u van harte welkom in de rustwoning. Dit is een mobiele woonkamer die in (de buurt van) uw straat komt te staan. Hier kunt u een kop koffie drinken, even lezen, televisie kijken of een puzzeltje maken. De woonkamer is voorzien van internet. Het is dus ook mogelijk om hier te werken.



6.2.3 Logeerwoning

Voor sommige bewoners is het te ingrijpend om in de woning te blijven tijdens de werkzaamheden. We denken dan bijvoorbeeld aan bewoners die nachtdiensten hebben. Maar ook aan gezinnen met kleine kinderen of bewoners met medische problemen.

Heeft u hier vragen over? Neem dan contact op met Donate Rijs van Woningbedrijf Velsen (contactgegevens vindt u op de laatste pagina). Zij komt bij u langs om de situatie te bespreken en samen zoeken we naar een passende oplossing.

Als het nodig is regelt Woningbedrijf Velsen een logeerwoning. Dit is een zeer eenvoudig gemeubileerde woning in IJmuiden. De logeerwoning is ingericht met de noodzakelijke huisraad. Ook is er televisie en internet aanwezig. U neemt uw eigen kleding en dagelijkse spullen mee en kunt dan in de logeerwoning blijven tot de werkzaamheden in uw woning klaar zijn. Er is maar een beperkt aantal logeerwoningen beschikbaar. Of u hiervoor in aanmerking komt bepaald Woningbedrijf Velsen. Eventueel kan er gevraagd worden naar een medische verklaring.

6.3 EXTRA HULP NODIG?

Wij begrijpen dat u misschien hulp nodig heeft tijdens de werkzaamheden. Als u dit niet zelf kunt en geen hulp heeft van familie, vrienden of burens bespreek dit dan tijdens de opname. Wij komen 6-8

weken voor start van de werkzaamheden in uw woning langs. Indien nodig helpen wij u.

6.4 OMGAAN MET SCHADES

Uiteraard doen wij er alles aan om schade te voorkomen. Het kan gebeuren dat er toch onverhoopt een schade ontstaat. Als u deze opmerkt is het belangrijk dat u binnen 24 uur melding maakt bij de bewonersbegeleider of uitvoerder. Deze beoordeelt samen met u de schade. Indien deze door ons of door één van onze onderaannemers is veroorzaakt pakken wij dit direct op. De schade handelen wij in overleg met u verder af.

6.5 ENQUÊTE

Nadat alle werkzaamheden in uw woning klaar zijn, ontvangt u een enquête waarin wij uw beleving en mening vragen over de werkzaamheden. Zo heeft u de mogelijkheid om aan te geven in hoeverre u tevreden bent.

7. WAT HEBBEN WE VAN U NODIG?

7.1 REACTIE OP AKKOORDVERKLARING

De akkoordverklaring heeft u ontvangen bij dit boekje. Wij ontvangen deze graag uiterlijk vrijdag 18 november.

7.2 TOEGANG TOT UW WONING

Voordat wij in uw woning gaan starten met de werkzaamheden komen wij bij u langs voor de technische opname en de sociale opname. Bij deze huisbezoeken is het belangrijk dat u ons toegang tot uw woning verleent. Zo kunnen wij de technische staat beoordelen en eventuele bijzonderheden met u bespreken.

Als wij in uw woning gaan starten met de werkzaamheden hebben wij uiteraard ook toegang tot uw woning nodig. Het is belangrijk dat u (of een andere volwassene) tijdens de werkzaamheden thuis bent en de deur opendoet voor onze werklieden. Als u niet aanwezig kunt zijn, kunnen wij uw huissleutel opbergen in een sleutelkastje. Wij werken met betrouwbare partners. Wel adviseren wij u om waardevolle spullen en geld op te bergen.

7.3 VOORBEREIDEN VAN DE 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, uw gordijnen moet weghalen of planten van de vensterbank moet halen. Voor het isoleren van de zolderruimte is het nodig dat de hele zoldervloer leeg gemaakt is. Kunt u dit ook met hulp van kinderen, familie of vrienden niet? Bespreek dit dan (nogmaals) tijdens het huisbezoek.





8. PLANNING

8.1 WANNEER GAAN WE BEGINNEN?

De planning is nog niet definitief maar we kunnen wel al aangeven dat we in het voorjaar van 2023 willen starten met de uitvoering van de werkzaamheden. Naar verwachting duren de binnen werkzaamheden per woning ongeveer 15 werkdagen.

8.2 VERWACHTE TIJDLIJN





9. COMMUNICATIE

Wij houden u op verschillende manieren op de hoogte van alle zaken rondom de werkzaamheden.

9.1 NIEUWSBRIEVEN

De komende tijd ontvangt u regelmatig een nieuwsbrief. Daarin leest u meer over de stand van zaken en informeren wij u over actuele ontwikkelingen. Korte mededelingen over werkzaamheden hangen wij op de informatieborden.

9.2 WONINGDOSSIER

Om u tijdens het proces op de hoogte te houden werken wij met een online woningdossier (homeDNA). In dit dossier wordt algemene informatie en specifieke gegevens van uw woning voor u verzameld zodat u de relevante informatie op één duidelijke plek kunt inzien.



9.3 MIJN HUIS APP

Naast uw online woningdossier bieden wij u ook de Mijn Huis App aan. Dit is een app voor op uw smartphone met daarin uw woningdossier. Zo heeft u documenten, afspraken en andere informatie ook altijd op zak. Download en installeer de Mijn Huis App gratis op uw smartphone via de Google Play Store of via de Apple App Store.



Mijn Huis App

Heeft u problemen met inloggen of lukt het u niet om een account aan te maken? Geef dit dan aan bij de bewonersbegeleider van Heembouw. Wij helpen u hier graag mee!

Als u geen mailadres heeft bespreken wij graag de alternatieven met u om u toch over het project en de werkzaamheden op de hoogte te houden. Het is eventueel mogelijk om familie, vrienden of burens aan uw digitale woningdossier te koppelen of we kunnen met papieren versies werken. Ook op de website van Woningbedrijf Velsen kunt u relevante informatie lezen:

www.wbvelsen.nl/pleiadenplantsoen-en-omgeving



10. CONTACTPERSONEN

Heeft u een vraag over het informatieboekje of over het vervolg?

10.1 HEEMBOUW

Vragen Heembouw: Manon Janssen, bewonersbegeleider bij Heembouw bereikbaar op telefoonnummer 06 – 34 10 36 13. Mailen kan ook! Dit is mogelijk via uw woningdossier.

10.2 WONINGBEDRIJF VELSEN

Vragen Woningbedrijf Velsen: Donate Rijs
Tel: 06 – 573 827 24
Email: d.rijs@wbvelsen.nl

10.3 HUURDERSRAAD

Adres: Planetenweg 2, 1973 BG IJmuiden
Tel: 06 – 152 465 90
Email: info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl



10.4 BEWONERSCOMMISSIE DUINWIJK

Email: bewonerscommissie.duinwijk@gmail.com

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van dit boekje.