

informatieboekje

Rijnstraat & Frans Halsstraat

Belangrijke
informatie
over de
werkzaamheden
aan uw woning



Inhoud



3	Voorwoord
4	De voordelen van de werkzaamheden
5	De werkzaamheden
7	Het plan in 1 oogopslag
8	Vergoeding en voorzieningen voor bewoners
9	Stappenplan
10	Wat kunt u voorbereiden in en om de woning
11	Hoe gaat u akkoord met de werkzaamheden?
12	Contactpersonen

Beste bewoner,

Woningbedrijf Velsen is van plan uw woning binnenkort op te knappen. Dit doen we samen met ToekomstGroep.

Uw akkoord is belangrijk

Het plan gaat door als 70% van de bewoners akkoord gaat. U ontvangt dit informatieboekje zodat u weet waar we uw akkoord voor vragen. In dit boekje leest u:

- Welke voordelen u heeft van de werkzaamheden;
- Welke werkzaamheden we gaan doen;
- Welke voorzieningen we voor bewoners regelen;
- Wat de planning is;
- Hoe u akkoord gaat met de werkzaamheden;
- Wie de contactpersonen zijn.

We hopen dat u na het lezen van de informatie enthousiast bent over het plan. En uw akkoord geeft zodat we in het voorjaar van 2026 kunnen starten met de werkzaamheden.

Het projectteam van Woningbedrijf Velsen en ToekomstGroep.



 Woningbedrijf Velsen

november 2025

1 De voordelen van de werkzaamheden

Uw woning is comfortabeler

We isoleren de woningen en we brengen centrale verwarming aan in de woningen waar dit nog niet aanwezig is.

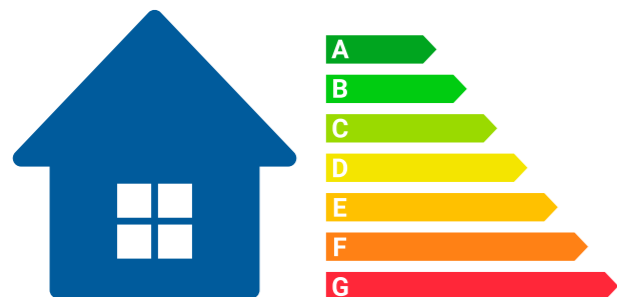
Daardoor heeft u na de werkzaamheden:

- + minder last van vocht en tocht.
- + minder last van schimmel.

Uw woning word energiezuiniger

+ het energielabel gaat gemiddeld van label F naar label A.

We verwachten dat u na de werkzaamheden kunt besparen op uw energieverbruik. Hoeveel precies hangt samen met uw gezinssamenstelling, de ontwikkeling rond energieprijzen en uw huidige verbruik.



Het binnenklimaat is gezonder

We brengen mechanische ventilatie aan. Hierdoor heeft u minder last van vocht in huis. Denk bijvoorbeeld aan vocht in de badkamer.

De mechanische ventilatie is CO₂ gestuurd. Als de luchtvochtigheid in de woning te hoog is gaat de ventilatie zelf regelen dat de luchtvochtigheid omlaag gaat. Hier hoeft u zelf niets voor te doen. Droge lucht is makkelijker te verwarmen waardoor uw minder energie verbruikt om uw woning te verwarmen.

2 De werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan vooral uit onderhoud. Bij dit project willen we de woningen ook verbeteren. Bijvoorbeeld door isolatie en CO₂ gestuurde ventilatie aan te brengen.

Voor de verbeteringen vragen we om uw akkoord. In de onderstaande lijst ziet u over welke onderdelen het gaat.

Werkzaamheden aan de woning, schuur en garage

Wat doen we?	Onderhoud	Verbetering
In alle woningen		
We vervangen alle buitenkozijnen. Deze zijn voorzien van nieuw hang- en sluitwerk. Ook de voordeur en het paneel naast de voordeur vallen hieronder.	x	
We plaatsen HR++ glas voorzien van ventilatieroosters (alleen in de badkamer komt geen rooster).		x
U krijgt een nieuwe mechanische ventilatie unit. Deze gaat automatisch aan als het vochtgehalte stijgt (bijvoorbeeld bij douchen). De toevoer van verse lucht wordt geregeld via een aantal ventilatieroosters in de kozijnen.		x
We schilderen de bergingen en de garages.		x
Als nodig		
Heeft u nog een gaskachel? Dan plaatsen we een cv. Dit is verplicht. Hiervoor betaalt u een huurverhoging.		x Huurverhoging is € 48,90



Werkzaamheden aan het dak en de gevels

Wat doen we?	Onderhoud	Verbetering
We isoleren het dak.		x
We vervangen de dakpannen en verwijderen de schoorstenen.	x	
We vervangen de dakramen.	x	
We vernieuwen de dakgoten en de regenpijpen.	x	
We vervangen het voegwerk en boren extra spouwankers bij.	x	
Waar nodig vullen we spouwisolatie aan.		x

CV is verplicht

Gaskachels zijn onveilig en helaas nog steeds regelmatig de oorzaak van koolmonoxidevergiftiging. Wanneer u op dit moment een woning huurt zonder centrale verwarming plaatsen we een CV-ketel en radiatoren in uw woning. De overstap naar centrale verwarming is verplicht.

Voor de aanleg van de CV berekenen we een huurverhoging van €48,90 per maand. Daarvoor regelen we ook het onderhoud en mogelijke reparaties van de CV. De kosten voor de geiser halen we uit de huur. Dit bedrag komt te vervallen.



Het plan in 1 oogopslag



3 Vergoedingen en voorzieningen

U krijgt een financiële tegemoetkoming

Om u tegemoet te komen in eventuele kosten ontvangt u een financiële bijdrage van € 193,-. Het bedrag wordt uitbetaald nadat de werkzaamheden in de woning zijn afgerond. Dit kunt u bijvoorbeeld gebruiken als de raambekleding (vaak luxaflex) niet meer in een nieuw kozijn past. We proberen ervoor te zorgen dat bestaande raambekleding blijft passen door de maten niet (veel) te wijzigen.

Schade afhandeling

De aannemer probeert schade zoveel mogelijk te voorkomen. Wanneer er door de werkzaamheden toch schade ontstaat kunt u terecht bij de aannemer. Het is belangrijk dat u de schade binnen 24 uur meldt bij de aannemer. De afwikkeling loopt meestal via uw inboedelverzekering en de verzekering van de aannemer. Heeft u nog geen inboedelverzekering? Dan raden we u aan deze te nemen.

Overdag even tot rust komen

Wilt u even aan het geluidsoverlast ontsnappen? Hiervoor regelen we een rustwoning. De aannemer bespreekt tijdens een huisbezoek vooraf aan de werkzaamheden de mogelijkheden met u.



4 Stappenplan wat kunt u verwachten tot aan de oplevering van de woning

1. Ontvangst informatieboekje

Het gaat om dit boekje. Hierin leest u alles over de werkzaamheden. We raden u aan om het goed te bewaren zodat u dingen later kunt nalezen.



2. Voorlichting in de buurt

We organiseren een voorlichting in de buurt. Daarover staat meer informatie in de brief die u bij dit boekje heeft ontvangen. Bij de voorlichting kunt u terecht met al uw vragen.

3. Inleveren akkoordverklaring

Bij dit boekje zit een brief en een akkoordverklaring. Bent u het eens met de werkzaamheden? Fijn! Dan tekent u de akkoordverklaring. Bent u het er niet mee eens? Ook dan is het belangrijk dat u dit aangeeft op de akkoordverklaring. Op de verklaring zelf leest u waar en tot wanneer u die kunt inleveren.

4. U hoort of het plan doorgaat

Hierover krijgt u een brief. Het plan gaat door als de meerderheid van de bewoners akkoord gaat. Het gaat om 70% van de bewoners. Wanneer er minder bewoners akkoord gaan kan het plan (nog) niet doorgaan.

5. Huisbezoek (de warme opname)

Dit is een paar weken voor de start in uw woning. De uitvoerder en/of de bewonersbegeleider van de aannemer komt bij u langs om alles goed door te nemen.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- + de globale planning voor uw woning;
- + de werkzaamheden aan uw woning;
- + hoe u zich kunt voorbereiden op de verbouwing;
- + uw persoonlijke situatie en of u eventueel hulp nodig heeft.

6. Uitvoering van de werkzaamheden in de woning

Gemiddeld zijn we 5 werkdagen aan de slag in uw woning. De werktijden van de aannemer beginnen vanaf ongeveer 07.00 uur en stoppen in het algemeen rond 16.30 uur.

7. U ontvangt de financiële tegemoetkoming

U ontvangt de tegemoetkoming als de werkzaamheden klaar zijn.

5 Wat kunt u voorbereiden in en om de woning

We werken grotendeels vanaf buiten. U hoeft daarom over het algemeen geen grote voorbereidingen te treffen. De aannemer bespreekt tijdens het huisbezoek precies wat nodig is. Denk bijvoorbeeld aan het vrijmaken van een gedeelte van een kamer als er een kozijn wordt geplaatst. Of het verwijderen van gordijnen.

Heeft u zelf voorzieningen aangebracht in de woning op plekken waar werkzaamheden plaats vinden? Dan vragen wij u deze te verwijderen voor start van de werkzaamheden. Voorbeelden zijn: een zonnenscherm, een aanbouw tegen de gevel, een buitenlamp etc.

Tip: Overleg met de aannemer of u iets in de tuin moet weghalen. Het is voor de werkzaamheden niet nodig uw zolder leeg te halen!



6 De planning

Op dit moment weten we nog niet precies wanneer we gaan starten. We gaan uit van het vroege voorjaar van 2026. Maar het is een planning er kan altijd iets gebeuren waardoor deze wijzigt!

Gemiddeld zijn we 5 werkdagen in de woning bezig. Bij het huisbezoek ontvangt u van de aannemer de planning voor uw eigen woning.

7 Hoe gaat u akkoord met de werkzaamheden

We hopen dat u enthousiast bent over de plannen. Als u akkoord bent met de werkzaamheden kunt u dit aangeven op de akkoordverklaring die u bij dit boekje heeft ontvangen. Bent u deze kwijt? Geen probleem, dan kunt u een kopie aanvragen bij de projectconsulent van Woningbedrijf Velsen. Ook als u niet akkoord bent vragen wij u om dit aan te geven op de verklaring.

Wanneer 70% van de huurders akkoord gaat met ons voorstel voeren we de verbeteringen bij iedereen uit. Wanneer er een lager aantal bewoners akkoord gaat krijgt u bericht van Woningbedrijf Velsen of het plan wordt aangepast of uitgesteld.

Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, dat is belangrijk. Het plan gaat door als de meerderheid van de bewoners akkoord is. Niet uitgebrachte stemmen gelden als een 'nee' stem. Ook als u tegen het voorstel bent, horen wij dat graag van u. Liefst met daarbij een uitleg waarom u het niet met het voorstel eens bent.



Vragen?

Tijdens het project begeleiden we u zoveel mogelijk persoonlijk.
Heeft u vragen? Dan helpen we u graag!



Jack Bos

Bewonerscoördinator ToekomstGroep
wbvelsen@toekomstgroep.nl of 06 516 689 53.

Dit is uw eerste aanspreekpunt tijdens de werkzaamheden.

Heeft u een reparatieverzoek voor uw woning?

Dan kunt u die gewoon melden. Neem daarvoor contact op met Woningbedrijf Velsen via de website (wbvelsen.nl/reparatieverzoek) of bel met 0255 566 56.



Woningbedrijf Velsen