

# De nieuwe woontorens aan de Orionweg

73 moderne en duurzame sociale huurwoningen achter de duinen



Woningbedrijf Velsen

# De nieuwe woontorens aan de Orionweg: drie moderne duurzame woontorens in de grootste vissershaven van Nederland



In de karakteristieke Duin- en Zeewijk bouwen we drie woontorens. De laagste woontoren is van aannemer Hillen en Roosen en heeft alleen koopappartementen. Deze appartementen zijn allemaal al verkocht. In de andere twee woontorens komen in totaal 73 sociale huurwoningen. Deze brochure gaat over de 73 sociale huurwoningen.

De 73 woningen zijn verdeeld over 2 woontorens. De ene woontoren kent 7 woonlagen en heeft 28 appartementen. De andere woontoren bestaat uit 9 woonlagen en heeft 45 appartementen.

De architect 'Just Architects' ontwierp de 3 woontorens die boven het landschap lijken te zweven. De woontorens hebben houtkleurige gevels en zandkleurig metselwerk. Hierdoor verbinden ze de duinen met de bestaande woningen in de Duin- en Zeewijk. Tussen de woontorens komen golvende pergola's die de zee symboliseren.

IJmuiden heeft meerdere havens en één daarvan is de grootste vissershaven van Nederland. Havens kenmerken zich door veel bedrijvigheid. IJmuiden heeft naast de havens ook het strand, de boulevard en de duinen. En het is een gezellige stad met winkels, boetiekjes, restaurants en café's. Wie wil daar nu niet wonen?

Wie wil daar  
nu niet wonen?



Voldoende parkeer-  
plaatsen en zicht op  
het duinlandschap

## De duinen en de zee

De drie woontorens hebben veel buitenruimte en voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn deels overkapt met een pergola. We gebruikten lichte kleuren en zorgen voor veel groen om de gebouwen heen. Dit zorgt voor een rustige moderne uitstraling die past bij de duinen. Ook ziet u vanaf de straat tussen de gebouwen het duinlandschap.



Winkelen en sporten  
in de buurt

## Voorzieningen

De woontorens liggen heel centraal. Laat de auto lekker staan (als het mogelijk is) op het parkeerterrein bij uw appartement en loop of fiets naar de winkel voor uw boodschappen. Enkele minuten van de woontorens ligt het overdekte winkelcentrum Zee- en Duinwijkpassage. De bus naar Haarlem, Beverwijk of Amsterdam (lijn 74 of 382) pakt u op minder dan 250 meter afstand van uw appartement. En ook verschillende scholen en kinderdagverblijven liggen op loopafstand. Wilt u graag sporten? Ook dat kan in de buurt bij Sportpark Zee- en Duinwijk.

### Voor wie zijn de appartementen geschikt?

Duin- en Zeewijk is een fijne plek om te wonen. Voor jong en oud. De appartementen zijn geschikt voor starters, mensen die iets groter of juist iets kleiner willen wonen en voor mensen die op een mooie plek willen genieten van hun oude dag.



Een fijne plek om te wonen. Voor jong en oud.

Voor één, twee- of meer persoons-huishoudens



Een duurzame leefruimte van 75 - 91 m<sup>2</sup>



Alles voorbereid in de keuken en badkamer



### Woontoren twee (de middelste toren)

Woontoren twee heeft één lift en twee scootmobieloplaadpunten in de centrale hal beneden. Ook kunt u uw scootmobiel parkeren en opladen in uw eigen berging.

U komt binnen via afgesloten automatische toegangsdeuren. Er zijn geen appartementen op de begane grond. De woontoren telt zeven woonverdiepingen, op elke verdieping zijn vier appartementen. De grootte van de appartementen varieert van circa 75 m<sup>2</sup> tot 91 m<sup>2</sup>.

De woonkamer heeft een open keuken en een toegang naar het balkon. De grootte van de woonkamer met open keuken varieert van circa 31 m<sup>2</sup> tot 38 m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een keukenblok van 2.10 m lang met vier onder- en vier bovenkastjes. We maakten een aansluiting om elektrisch te koken (perilex aansluiting). En we maakten een aansluiting voor elektra, afvoer en een kraantje voor een afwasmachine. We leveren de keuken zonder apparatuur.

In elk appartement bevindt zich een inpandige berging/technische ruimte waarin de aansluitingen zijn voor de wasmachine en droger.

De appartementen hebben twee of drie slaapkamers. De grootte van de slaapkamers varieert van van circa 7,8 m<sup>2</sup> tot 14,2 m<sup>2</sup>.

De badkamer is voorzien van een wastafel en douche en de grootte varieert van circa 4 m<sup>2</sup> tot 5,6 m<sup>2</sup>. Het appartement heeft een apart toilet met fontein met koud waterkraan. De kleur van zowel het toilet als het fonteintje zijn wit.

Alle appartementen hebben een eigen berging op de begane grond. De grootte van de berging varieert van 5 m<sup>2</sup> tot 7 m<sup>2</sup>. De stroom in de berging is gekoppeld aan het huisnummer. In de berging is een stopcontact aanwezig zodat u uw scootmobiel en/of elektrische fiets ook in uw berging kunt opladen.

### Woontoren drie (de hoogste toren)

Woontoren drie heeft twee liften en vier scootmobieloplaadpunten in de centrale hal beneden. Ook kunt u uw scootmobiel parkeren en opladen in uw eigen berging.

U komt binnen via afgesloten automatische toegangsdeuren. Er zijn geen appartementen op de begane grond. De woontoren telt negen woonverdiepingen, op elke verdieping zijn vijf appartementen. De grootte van de appartementen varieert van 70 m<sup>2</sup> tot 90 m<sup>2</sup>.

De woonkamer heeft een open keuken en een toegang naar het balkon. De grootte van de woonkamer met open keuken varieert van circa 24,8 m<sup>2</sup> tot 35,5 m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een keukenblok van 2.10 m lang met vier onder- en vier bovenkastjes. We maakten een aansluiting om elektrisch te koken (perilex aansluiting). En we maakten een aansluiting voor elektra, afvoer en een kraantje voor een afwasmachine. We leveren de keuken zonder apparatuur.

In elk appartement bevindt zich een in pandige berging/technische ruimte waarin de aansluitingen zijn voor de wasmachine en droger.

De appartementen hebben twee of drie slaapkamers. De grootte van de slaapkamers varieert van van circa 7,9 m<sup>2</sup> tot 13,9 m<sup>2</sup>.

De badkamer is voorzien van een wastafel en douche en de grootte varieert van circa 3,9 m<sup>2</sup> tot 5,3 m<sup>2</sup>. Het appartement heeft een apart toilet met fontein.

Alle appartementen hebben een eigen berging op de begane grond. De grootte van de berging varieert van circa 5 m<sup>2</sup> tot 6 m<sup>2</sup>. De stroom in de berging is gekoppeld aan het huisnummer. In de berging is een stopcontact aanwezig zodat u uw scootmobiel en/of elektrische fiets ook in uw berging kunt opladen.

Een duurzame leefruimte van 70 - 90 m<sup>2</sup>



Alles voorbereid in de keuken en badkamer



U woont dus niet alleen comfortabel, maar ook heel duurzaam!

**hvc.**

### Negen appartementen met eigen zonnepanelen

Het bijzondere aan deze woontorens is dat we de appartementen op de bovenste verdieping aansluiten op eigen zonnepanelen. Dat betekent in de middelste woontoren vier appartementen en in de hoogste woontoren vijf appartementen. De huurders van deze appartementen betalen wat meer voor de zonnepanelen, maar kunnen besparen op de energiekosten.

### Comfortabel en duurzaam wonen

De gevels van de woontorens zijn goed geïsoleerd. De gevelkozijnen van de appartementen zijn van hoogwaardig kunststof en hebben HR++ glas en mechanische ventilatie. De badkamer is voorzien van een waterbesparende douchekop en wastafel.

Overall brachten we LED verlichting aan in de gezamenlijke ruimten. En een hydrofoorinstallatie pompt het water omhoog naar de appartementen.

Op het dak van de woontorens liggen zonnepanelen. De bovenste negen appartementen krijgen eigen zonnepanelen. De andere zonnepanelen zorgen voor elektra voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Dit zorgt voor lagere servicekosten. U betaalt servicekosten voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Denkt u hierbij aan de verlichting in de gangen en het trappenhuis, de lift en de automatische deuren bij de ingang.

### De woontorens aan de Orionweg: klaar voor de toekomst

Samen met onze partner HVC zorgen we dat u er comfortabel bijzit. HVC is een regionale afvalverwerker en energieproducent. De komende jaren ontwikkelen zij samen met partners zoals de gemeente in IJmuiden het warmtenet. Als dat klaar is sluiten zij uw appartement aan op een plaatselijke, duurzame warmtebron. Van deze warmtebron neemt u samen met een grote groep andere mensen de warmte af. Tot die tijd neemt u gas af bij HVC.

U bent verplicht om uw warmte af te nemen bij HVC. De levering van warmte vindt plaats volgens de Warmtewet. Dit betekent dat uw kosten niet hoger zijn dan gemiddeld. U betaalt dus niet meer dan met een gasaansluiting. Zodra het nieuwe duurzame warmtenet er is, zorgt HVC dat u automatisch overgaat op het nieuwe warmtenet. Alle aansluitingen maakten we namelijk al tijdens de bouw van de woontorens.

Voor de elektriciteit bent u vrij om uw leverancier te kiezen. Uiteraard kunt u het ook bij HVC afnemen.

### Passend toewijzen

Iedereen kan reageren op een 3-kamerappartement. Bestaat uw huishouden uit 3 of meer personen? Dan kunt u reageren op een 4-kamerappartement. De appartementen in de woontorens bieden wij aan via MijnWoonservice.nl. Om te kunnen reageren dient u ingeschreven te staan bij Woonservice.nl.

### Huurprijzen

Voor het gebruik van de huurwoning betaalt u iedere maand huur. De huurprijs bestaat uit 'kale' huur, ook wel netto huur genoemd. Naast deze 'kale' huur betaalt u ook servicekosten.

### Servicekosten

De servicekosten bestaan uit:

- schoonmaakkosten voor de ruimtes die iedereen gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan de hal, de lift, het trappenhuis
- elektra voor gemeenschappelijke ruimtes. Denk aan de automatische deuren bij de ingang, de lift en de oplaadpunten voor de scooter.

*De opbrengst van de zonnepanelen brengen we in mindering op de servicekosten. Het restant van de gemaakte servicekosten brengen we in rekening bij alle huurders.*

We hebben de servicekosten zo nauwkeurig mogelijk berekend, maar het definitieve bedrag en de onderdelen kunnen afwijken. De servicekosten van zowel de 3- als de 4-kamerappartementen schatten we nu in op € 32,50 per maand. We rekenen elk jaar de servicekosten af op basis van de werkelijk gemaakte kosten. De kosten kunnen dus elk kalenderjaar dalen of stijgen.

Een 3-kamerappartement  
voor 1 of meer personen  
Een 4-kamerappartement  
voor 3 of meer personen



### Hoe reageert u op een appartement?

U kunt uitsluitend via mijnwoonservice.nl reageren. U dient ingeschreven te zijn bij mijnwoonservice.nl als woningzoekende. Verderop leest u hier meer over.

### Heeft u een appartement toegewezen gekregen?

Dan ontvangt u via de mail een woningaanbieding. Hierin leest u onder andere de verdeling van de huur en servicekosten. Onderdeel van de servicekosten zijn de bijkomende kosten en leveringen. Huurt u bij Woningbedrijf Velsen een woning? Dan maakt u hier automatisch gebruik van. Dit betekent dat u ook gebruik maakt van en betaalt voor:

- Glasservice. U bent verzekerd tegen glasschade
- Ontstoppingservice. U bent verzekerd tegen verstopping van dakgoten, riolering, toilet, aanrecht, douche en/ of sifons.

Alle voorwaarden ontvangt u voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst en bespreken we bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

### Huurtoeslag

Huurders van de appartementen kunnen op basis van de huurprijs in aanmerking komen voor huurtoeslag. Kijk op de website van de Belastingdienst bij huurtoeslag of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Of u huurtoeslag krijgt, hangt af van uw inkomen, vermogen en de hoogte van de huur. Op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) maakt u een proefberekening. Dan weet u tijdig of en hoeveel huurtoeslag u krijgt.

Let op: de Belastingdienst bepaalt altijd de definitieve hoogte van de huurtoeslag. Het kan dus zijn dat de proefberekening anders is dan de definitieve hoogte.

### **Enthousiast voor een appartement in één van de woontorens aan de Orionweg?**

Reageer dan via mijnwoonservice.nl. U kunt uitsluitend via mijnwoonservice.nl reageren. U dient ingeschreven te zijn bij mijnwoonservice.nl als woningzoekende.

### **Advertentie**

Vanaf 10 september 2021 vindt u de appartementen op [www.mijnwoonservice.nl](http://www.mijnwoonservice.nl). U kunt dan direct online reageren. De appartementen staan zeven dagen online.

### **Het vervolg**

Reageert u op een appartement? Houd dan uw mailbox goed in de gaten. In de week nadat de advertentie gesloten is, krijgen de mensen die in aanmerking komen een mail van Woningbedrijf Velsen. Wij vragen u dan om uw voorkeur door te geven.

### **Planning**

Krijgt u een appartement aangeboden? En zijn uw gegevens (zoals de hoogte van uw belastbaar inkomen) akkoord?

We hopen de eerste bewoners half of eind oktober de sleutels van hun nieuwe appartement te overhandigen. Dit is geen garantie. We zijn met de voortgang van de bouw onder andere afhankelijk van de weersomstandigheden en nutsvoorzieningen zoals elektra.

### **LET OP**

**Het is verboden de bouwplaats zelfstandig op te lopen. Omdat er nog wordt gebouwd, kunnen we er niet voor zorgen dat u veilig bent.**

### **Vragen**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met het KlantContactCentrum, telefoonnummer 0255 566 566.

## Technische informatie

Een nieuwbouwappartement wordt 'kaal' opgeleverd. Dit betekent dat u zelf voor de afwerking van uw wanden moet zorgen en voor vloerbedekking.

### **Wat regelt Woningbedrijf Velsen in het appartement?**

#### **Ventilatiesysteem**

We leggen in de appartementen mechanische ventilatie aan. Deze zuigt lucht af in de badkamer, keuken en het toilet. In de woon- en slaapkamers zijn gevelroosters aangebracht die zorgen voor de luchttoevoer.

#### **Verwarming**

De verwarming in de woonkamer regelt u met de thermostaat (Honeywell) in de woonkamer. De radiatoren in de woonkamer hebben dan ook geen thermostaatknoppen. De slaapkamers en badkamer hebben thermostaatknoppen aan de radiator. Hiermee stelt u de temperatuur per ruimte in. Zorgt u dat de thermostaatknoppen nooit helemaal dicht zijn. Dit voorkomt bevriezing van de leidingen in de winter. De radiatoren in alle ruimtes zijn van plaatstaal en in de kleur wit.

De warmte-afgifteset staat in de meterkast (HVC) en is aangesloten op een collectieve warmtebron. De installatie levert warm water en hoge temperatuur verwarming. Op den duur vervangt HVC de huidige warmtebron (gas) door een duurzame warmtebron. Dan verwarmt u uw appartement niet meer met gas. U hoeft daar niets voor te doen. U kookt wel direct elektrisch. U koopt zelf een inductiekookplaat.

#### **Elektrische installatie**

Op de woontorens is een bliksembeveiligingsinstallatie aangebracht. We voeren de elektrische installatie in de woontorens uit volgens de geldende voorschriften. In de berging en technische ruimte brengen we opbouw materiaal aan. De leidingen komen daar in het zicht. In de meterkast in het appartement zit een groepenkast met aardlekautomaat. Alle wandcontactdozen voeren we geaard uit. De volgende hoogtes houden we standaard aan:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos komen bij elke toegang 105 centimeter boven de vloer.
- Wandcontactdozen in de woonkamer en de slaapkamers komen op circa 30 centimeter boven de afgewerkte vloer.

Elk appartement heeft standaard twee meterkasten.



Toegewezen?  
Dan hopen we u  
binnenkort te  
sleutels te kunnen  
overhandigen

### Zonnepanelen

Op het dak liggen zonnepanelen. De opbrengst wordt gebruikt voor het elektraverbruik van de gezamenlijke ruimten. Denk hierbij aan de liften, de LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes, de oplaadpunten voor de scootmobielen in de hal en de automatische toegangsdeuren.

Negen huurappartementen (de appartementen op de bovenste verdiepingen van de twee torens) hebben eigen zonnepanelen.

### Rookmelders

Conform het bouwbesluit plaatsen we in elk appartement een rookmelder in de entree. Bij een alarm geeft de rookmelder een geluidssignaal af. De rookmelders sluiten we aan op de elektrische installatie. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen, die als back-up dienen.

### Aansluiting televisie, telefoon en internet

We brengen één aansluitpunt aan in de meterkast voor een CAI-aansluiting. In verband met digitale televisie komt er alleen CAI in de meterkast en een leiding vanaf de meterkast naar de woonkamer. In de hoofdslaapkamer zit een 'loze' aansluiting zodat u vanuit de meterkast de leiding door kunt trekken. U kunt dan televisie kijken in de slaapkamer. Ook kunt u de leiding gebruiken om een extra internetaansluiting te realiseren.

### Belinstallatie en videofoon

De belinstallatie bestaat uit een beldrukker vlakbij de voordeur en een beldrukker bij de postkasten bij de ingang. U kunt de belinstallatie uitzetten via de videofooninstallatie. Via de videofoon en intercominstallatie ziet en hoort u wie er buiten voor de deur staat. Ook opent u hiermee de centrale toegangsdeur voor bezoek.

Er is heel goed nagedacht over **comfort,**  
**duurzaamheid en indeling**



### Energielabel

De appartementen zijn zeer energiezuinig en hebben een energielabel A. Dit betekent dat de appartementen zijn voorzien van onder andere isolerende hoog rendement (HR ++ ) beglazing in alle ramen en deuren. Dit zorgt voor lagere energiekosten.

### Standaard keukenopstelling

De standaard keukenopstelling bestaat uit vier onder- en vier bovenkasten, opgesteld in een rechte opstelling. Het keukenblok heeft een kunststof aanrechtblad met een roestvrijstalen spoelbak. De mengkraan is op het blad bevestigd. Het appartement leveren wij op met een standaard Bruynzeel keuken met witte keukenkastjes en comfortgrepen. U kunt geen keuze maken voor kleur van de kastjes en tegels en de greepjes.

### Sanitair. Badkamer en toilet

De badkamer heeft douchemengkraan glijstangset en waterbesparende douchekop. Ook komt er standaard een wastafel met wastafelmengkraan. Daarboven plaatsen we een planchet en spiegel. De badkamer en het toilet hebben dezelfde kleurstelling.

### Afwerking van de ruimtes in de appartementen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Kozijnen
Woonkamer, hal, slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	Spuitpleisterwerk fijn korrelig, wit	
Keuken	cementdekvloer	Boven het aanrecht 3 rijen wandtegels en bij opstelplaats kooktoestel, formaat tegels 15 x 20 cm, kleur wit. Overig deel keukenwand voorzien van sierpleisterwerk wit.		
Badkamer	Vloertegels 15 x15 cm antislip, antraciet en douchehoek ingetegeld	Tegels tot plafond, wit	Spuitpleisterwerk fijn korrelig, wit	
Toilet	Vloertegels 15 x15 cm antislip, antraciet en douchehoek ingetegeld	Wandtegels 15 x 20 cm, wit tot 150 cm hoogte, daarboven sierpleisterwerk	Spuitpleisterwerk fijn korrelig, wit	

### Afwerking van de berging op de begane grond

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Kozijnen en deuren
Berging	Cementdekvloer met slijtlaag	Schoon metselwerk kalkzandsteenblokken	Isolerende beplating, kleur wit	Hout en geschilderd
Gangen waaraan de bergingen liggen	Cementdekvloer met slijtlaag	Schoon metselwerk kalkzandsteenblokken	Isolerende beplating, kleur wit	Hout en geschilderd

**(Kandidaat) huurders kunnen geen rechten ontleenen aan de informatie in deze brochure.**







# *Woningbedrijf Velsen*

Lange Nieuwstraat 630, 1971 GM IJmuiden

