



# BEWONERSINFORMATIEBOEKJE

Scheldestraat 62 t/m 156  
Vechtstraat 121 t/m 179

JUNI 2023

**ACBORST**  
**BOUW**



Woningbedrijf Velsen

# Beste bewoner(s),

We gaan uw woning opknappen. Woningbedrijf Velsen heeft hiervoor samen met AC Borst Bouw een plan opgesteld. In dit informatieboekje leest u wat we gaan doen en hoe we de overlast voor bewoners zoveel mogelijk beperken.

## Onderhoud

We vinden het belangrijk dat het onderhoud van de woningen straks weer op orde is. Denk bijvoorbeeld aan herstellen van het dak maar ook aan het vernieuwen van een verouderde badkamer.

## Verbeteringen

Naast een goede basis willen we dat uw woning duurzamer en comfortabeler wordt. Dat doen we bijvoorbeeld door uw woning beter te isoleren. Dat is goed voor het milieu en voor uw wooncomfort. Voor een deel van de verbeteringen vragen we een huurverhoging. Voor dat bedrag heeft u straks een energiezuinigere woning. De ervaring is dat de meeste bewoners dit 'terugverdienen' door lagere energiekosten. Wanneer u huurtoeslag ontvangt kunt u over dit bedrag ook huurtoeslag aanvragen.

We starten met de werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen. Hiermee willen we beginnen in oktober/november 2023. Daarna volgen de werkzaamheden in de portieken en aan de buitenkant. Het gaat er dan vooral om hoe de uitstraling van de gebouwen straks is. Als we hier overeenstemming over hebben kunnen we dit gedeelte van het werk ook inplannen. We kunnen op dit moment daarom nog niet aangeven wanneer we dit precies gaan doen en hoe dat eruit komt te zien. Zodra dat bekend is hoort u dat van ons. Wat we wel zeker weten is dat de woningen straks veel beter geïsoleerd zijn waardoor u straks minder hoeft te stoken. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2 bij de toelichting op de werkzaamheden.

## We hopen dat u achter de plannen staat!

Bij dit boekje zit een akkoordverklaring. Daarin vragen wij u akkoord te gaan met de verbeteringen die we willen uitvoeren. Alleen als de meerderheid (70%) ja zegt tegen deze verbeteringen kunnen we deze uitvoeren. Ons advies is om dit boekje goed door te lezen. Als er vragen zijn dan kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleidster. De contactgegevens staan op de achterzijde van dit boekje.

# Inhoudsopgave

1. Wat is het plan?	4
2. Toelichting van de werkzaamheden	5
3. Wat is het eindresultaat?	10
4. Huurverhoging na de werkzaamheden	14
5. Financiële vergoeding	15
6. Planning	16
7. Wat kunt u van ons verwachten?	17
8. Doet u mee?	18
Contactpersonen	20

# 1. Wat is het plan?

## Wat gaan wij doen?

In en aan uw woning voeren wij diverse werkzaamheden uit. Onderstaand ziet u een overzicht van alle werkzaamheden met daarin een onderscheid van wat onderhoud is en wat verbeteringen zijn. Voor de verbeteringen aan de woningen hebben wij uw akkoord nodig. We starten in oktober 2023 met alle werkzaamheden in uw woning. We zijn in elke woning ongeveer 15 werkdagen aan het werk. De andere werkzaamheden, rondom het complex, volgen als we weten hoe we de gevel gaan aanpakken. Dit hoort u zo snel mogelijk.

## Werkzaamheden die wij gaan uitvoeren

	Onderhoud	Verbetering
<b>In de woning, hier starten we mee:</b>		
Nieuwe voordeuren, dichte deur met spion. Politiekeurmerk en brandveilig.	✓	
Mechanische CO2-gestuurde ventilatie.		✓
Vervangen groepenkast, brandveilig maken meterkast, controleren elektra en elektrisch koken.		✓
Vervangen (indien nodig) oude badkamers, keukens en toiletten.	✓	
<b>In de woning, na afronding van de werkzaamheden aan de gevel:</b>		
Nieuwe kunstof kozijnen met HR++ isolatieglas, draaikiepramen en ventilatieroosters		✓
Bodemisolatie in de kruipruimtes		✓
<b>Rondom het complex, dit volgt als we weten hoe we de gevel gaan aanpakken</b>		
Aanbrengen dakisolatie		✓
Aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde		✓
Plaatsen nieuwe dakramen met isolatieglas op de zolders	✓	
Trappenhuisen opknappen	✓	
Balkons aan de achterzijde en loggia's aan de voorzijde isoleren		✓
Reinigen, schilderen en nieuwe vloercoating plaatsen	✓	
Verbreiden dakgoot en regenpijpen vernieuwen	✓	
Slopen gemetselde tussenschoorstenen en opknappen kopschoorstenen	✓	
Gebroken dakpannen op berging vervangen	✓	
Nieuwe dakpannen	✓	

	Onderhoud	Verbetering
Nieuwe postkasten	✓	
Schilderen van: kozijnen portiek en berging, betonwerk balkons en loggia's	✓	
Vervangen voegwerk gemetselde bergingen	✓	
Nazien hang- en sluitwerk bergingsdeuren	✓	
Vernieuwen toegangsdeur zolderbergingen met deurdranger	✓	

## 2. Toelichting van de werkzaamheden

### IN DE WONING

#### Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ isolatieglas, draaikiepramen en ventilatieroosters

U krijgt nieuwe kunststof kozijnen met HR++ isolatieglas. Dit glas isoleert beter dan dubbelglas en werkt ook geluidswerend, waardoor u minder last heeft van buitengeluiden. U krijgt draai-kiepramen en een goede kierafdichting.

#### Ventilatieroosters

De nieuwe kozijnen hebben ventilatieroosters. Wij raden u aan om het rooster altijd open te houden voor een gezonde lucht.

#### Nieuwe voordeuren, dichte deur met spion, Politiekeurmerk en brandveilig

De nieuwe voordeur is een dichte deur met spion. De nieuwe deuren en panelen zijn goed geïsoleerd.

#### Bodemisolatie in de kruipruimtes

Daar waar dit nog niet is gedaan wordt de kruipruimte gevuld met isolatiezakken.

#### Mechanische CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie

In de badkamer, keuken en toilet krijgt u afzuigpunten. De mechanische ventilatie box komt boven in het toilet en er komt een nieuw plafond. U krijgt een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer die verbinding maakt met de afzuiging.



Als de lucht in huis te veel koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) bevat en ongezond is gaat het systeem automatisch harder afzuigen. De oude lucht gaat naar buiten via de afzuigventielen in de keuken, toilet en badkamer. De box meet ook hoeveel vocht er in de lucht zit en gaat meer afzuigen als het te vochtig is.

Verse lucht komt de woning binnen via open ramen en ventilatieroosters in de ramen. Ventilatie is noodzakelijk voor uw gezondheid. In een woning ontstaat veel vocht, bijvoorbeeld als u ademt, doucht, kookt of was droogt. Wij adviseren u om de ventilatieroosters in de ramen altijd open te houden. Zo krijgt u verse lucht in huis en werkt het ventilatiesysteem optimaal. Indien nodig korten wij de binnendeuren iets in voor een betere doorstroming van de lucht in de woning. Alle kanalen komen boven de plafonds van badkamer, keuken en toilet. Zo zijn ze netjes weggewerkt en ziet u er niets van.

### **Vervangen groepenkast, brandveilig maken meterkast en controleren elektra**

De groepenkast is verouderd en wordt vervangen. Om te voorkomen dat een brand doorslaat naar de burens worden de leidingen en kabels in de meterkast brandwerend afgewerkt. De elektra in de woning controleren wij op veiligheid.

### **Aansluiting elektrisch koken**

Wij maken een aansluiting voor elektrisch koken. U krijgt een extra groep in de meterkast. U kiest zelf of u elektrisch of op gas wilt koken. Als u kiest voor elektrisch dan doppen wij de gasleiding af. U zorgt zelf voor een elektrische kookplaat en pannen.

### **Vervangen (indien nodig) oude badkamers, keukens en toiletten**

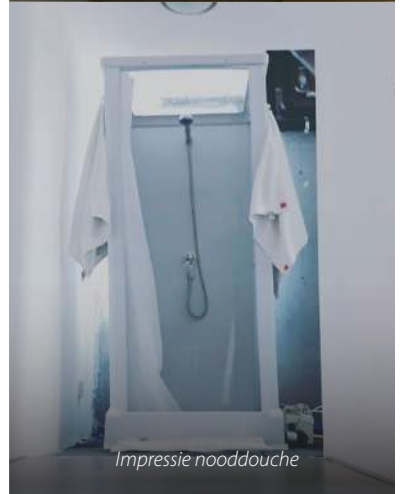
Als de badkamer, keuken en/of toilet verouderd is vervangen wij deze. Dit hangt af van de leeftijd en de staat. U krijgt bericht als u in aanmerking komt.

### **Gebruik van badkamer, keuken en toilet tijdens de werkzaamheden**

Als uw badkamer gerenoveerd wordt, kunt u niet douchen. U kunt kiezen uit een nooddouche, of u kunt zelf iets regelen waardoor u een vergoeding van €100 ontvangt van Ac Borst Bouw. Dit kunt u bij het huisbezoek doorgeven.



*Voordeur*



*Impressie nooddouche*



*Meterkast*



## Keuken

Tijdens de werkzaamheden krijgt u een noodvoorziening voor de keuken. Op pagina 8 kunt u een impressie hiervan vinden. In uw keuken wordt een kookgroep aangelegd voor een inductieplaat, 2 x 230 Volt.

## Toilet

We zorgen er voor dat de wc aan het eind van elke dag weer bruikbaar is. U kunt overdag gebruik maken van een eco toilet, welke buiten bij uw portiek geplaatst wordt. Elke woning krijgt toegang tot een eigen eco-toilet.

## RONDOM HET COMPLEX:

### Aanbrengen dakisolatie van buitenaf en nieuwe rode dakpannen

Voor warme winters en koelere zomers is dakisolatie belangrijk. Wij brengen dit aan van buitenaf. Daarna plaatsen wij nieuwe rode dakpannen.

### Aanbrengen gevelisolatie

Wij plaatsen gevelisolatie waardoor de woning minder energie verbruikt. De steigers komen als de werkzaamheden aan de gevel beginnen.

### Plaatsen nieuwe dakramen met isolatieglas op de zolders

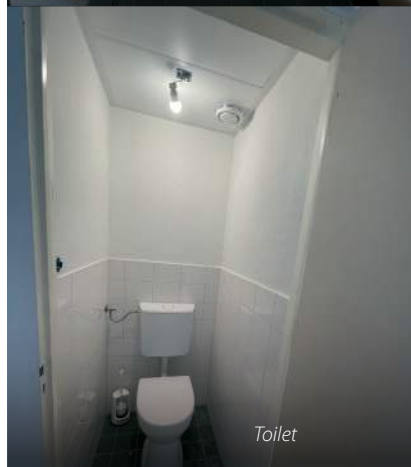
Vanwege de dakisolatie plaatsen wij nieuwe dakramen met isolatieglas op de zolders. De steigers komen als de werkzaamheden aan de gevel beginnen.

### Entrees vernieuwen

Er komen in de voor- en achterzijde van de entrees nieuwe glasdeuren met HR++ isolatieglas. Er komen nieuwe brievenbussen en een nieuw belpaneel met bedrukkers en nieuwe LED verlichting. De intercom wordt vervangen voor een systeem met camera.

### Vernieuwen toegangsdeur zolderbergingen met deurdranger

Er komt een nieuwe dichte toegangsdeur die 30 minuten brandwerend is met een deurdranger. Vrijloopdrangers zijn deurdrangers die normaal gesproken niet werken als dranger. Deze vrijloopdrangers treden pas in werking als er een brandmelding of andere calamiteit is. Hierdoor sluit de deur, waardoor er minder trek is, en dus minder last van snelle verspreiding van de brand en/of rook.



**Balkons aan de achterzijde en loggia's aan de voorzijde isoleren, reinigen, schilderen en nieuwe vloercoating plaatsen**

Wij isoleren de betonrand binnen bij de keuken.

De balkonvloeren krijgen een nieuwe coating met antislip.

**Verbreden dakgoot en regenpijpen vernieuwen**

Om de regen goed af te voeren wordt de dakgoot breder en komen er nieuwe regenpijpen.



*Afdekken van de vloer*





Noodvoorziening keuken

### **Slopen gemetselde tussenschoorstenen en opknappen kopschoorstenen**

Wij slopen de gemetselde tussenschoorstenen. De kopschoorstenen pakken wij in en krijgen steenstrips. Gebroken dakpannen op berging vervangen.

### **Schilderen van kozijnen portiek en berging, betonwerk balkons en loggia's**

Dit doen wij voor een frisse uitstraling

### **Vervangen voegwerk gemetselde bergingen**

Waar nodig vervangen wij het voegwerk van de bergingen.

### **Nazien hang- en sluitwerk bergingsdeuren**

Wij controleren en herstellen indien nodig het hang- en sluitwerk van de deuren van de berging.



Portieken

# 3. Wat is het eindresultaat?

## 3.1 GOED ONDERHOUDEN WONING

U heeft op de bladzijden hiervoor gelezen welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren. Door deze werkzaamheden stijgt het woongenot van uw woning.

### 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!

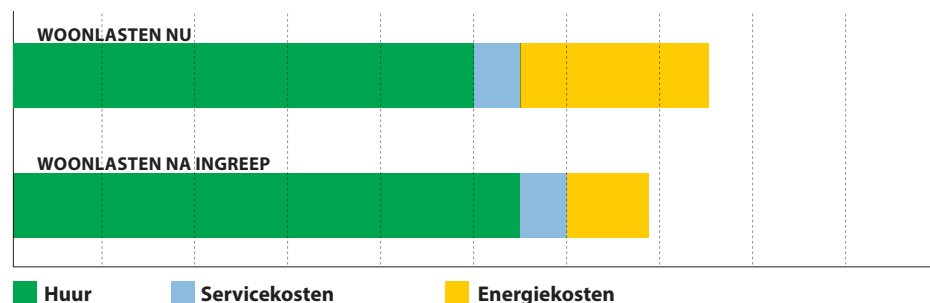
## 3.2 DUURZAMERE WONING

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 minimaal B. De energiemaatregelen die wij willen gaan uitvoeren gaat door als 70% v an de bewoners instemt met het plan. Hierover leest u meer in hoofdstuk 4.

# 4. Huurverhoging na de werkzaamheden

## 4.1 HUURVERHOOGING

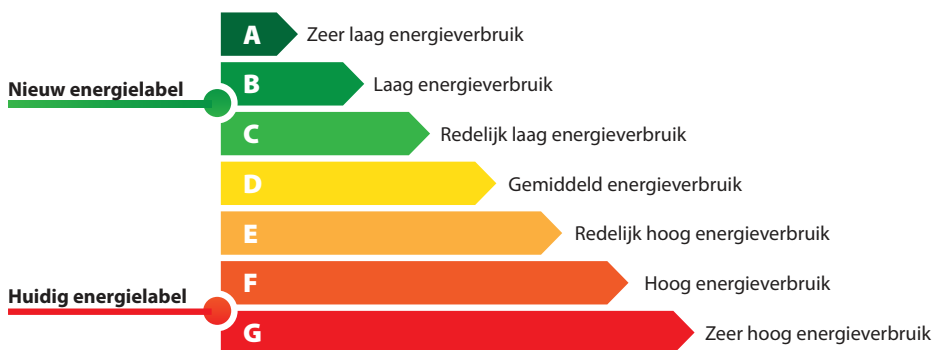
Voor de onderhoudswerkzaamheden betaalt u geen extra huurverhoging. Wel berekenen we een huurverhoging voor een deel van de verbeteringen die we aanbrengen. Nadat de maatregelen zijn aangebracht verhogen wij uw maandelijkse huur met een klein bedrag. Bewoners die in aanmerking komen voor huurtoeslag krijgen de huurverhoging (afhankelijk van het inkomen) grotendeels gecompenseerd.



## Voordelen

U gaat energie besparen door de isolerende maatregelen. Hoeveel geld u gaat besparen is afhankelijk van de energietarieven. Een eerste inschatting is dat bij normaal gebruik u ongeveer één derde% gas gaat besparen.

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 besparen op de woonlasten doordat de besparing op de gaskosten groter is dan de huurverhoging. Echter hangt dit ook samen met de gasprijzen die momenteel wisselen en erg verschillen per contract. Hierdoor is het lastig om u een exacte berekening te laten zien.



## 4.2 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](http://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? Neem dan contact op met Woningbedrijf Velsen. Zie de contactgegevens achter in dit boekje.

# 5. Financiële vergoeding

We realiseren ons dat de werkzaamheden (geluids)overlast veroorzaken. Daarnaast kunnen er tijdens het werk kleine beschadigingen ontstaan. Daarom ontvangt iedere bewoner een vergoeding van € 320,00. 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. Planning

Wij verwachten oktober/november 2023 te starten met de uitvoering van de werkzaamheden. Naar verwachting duren de binnenwerkzaamheden per woning maximaal 15 werkdagen. U krijgt later bericht over de planning per brief, telefoon of wij komen persoonlijk langs om afspraken met u te maken. Voor de werkzaamheden buiten uw woning zijn wij afhankelijk van de weersomstandigheden. Daarom kunnen wij nog niet exact aangeven hoeveel dagen dit gaat duren.

### Routing

Wij starten in de Vechstraat en gaan daarna door met de Scheldestraat. We weten nog niet aan welke kant van het gebouw, die informatie volgt later.

### Verwachte tijdlijn:



# 7. Wat kunt u van ons verwachten?

## Opname

Ruim voor de uitvoering maken wij een afspraak met u voor de opname. Wij stemmen met u af of er aanvullende afspraken nodig zijn om de uitvoering goed te laten verlopen. Ook wordt met u vastgelegd hoe uw woning er nu uit ziet en welke werkzaamheden wij exact gaan uitvoeren. Wij bespreken met u welke spullen in de weg staan voor de werkzaamheden.

## Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

Tijdens de opname kijken wij of u zelf aangebrachte voorzieningen heeft die in de weg staan voor de werkzaamheden. Wij maken daar samen afspraken over. Vanwege de isolatie aan de buitengevel vragen wij u uw zonneschermen en waslijnen zelf weg te halen. Wij bespreken met u tijdens het huisbezoek of en hoe het zonnescherm terug geplaatst kan worden. De waslijnen kunnen terug op het metselwerk.

De woningen aan de zonzijde, krijgen zonwerend glas waardoor het minder warm wordt binnen en mogelijk de zonwering niet teruggeplaatst te worden.

## Werkzaamheden in bewoonde staat

Tijdens de werkzaamheden kunt u thuis blijven wonen. Als er persoonlijke omstandigheden zijn waardoor u niet in de woning kunt verblijven dan bespreken wij de mogelijkheden. U moet er wel rekening mee houden dat u een aantal dagen geluidsoverlast zult hebben. Als we de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwen, regelen wij voorzieningen. Zie pagina 7.

U kunt hiervoor contact opnemen met Woningbedrijf Velsen (contactgegevens vindt u achterin dit boekje). Zij komen bij u langs om de situatie te bespreken en samen zoeken we naar een passende oplossing.

## Logeerwoning

Als het nodig is regelt Woningbedrijf Velsen een logeerwoning. Dit is een zeer eenvoudig gemeubileerde woning in IJmuiden. De logeerwoning is ingericht met eenvoudige meubels, tv en internet. Er is maar een beperkt aantal logeerwoningen beschikbaar. Of u hiervoor in aanmerking komt bepaalt Woningbedrijf Velsen. Eventueel kan er gevraagd worden naar een medische verklaring.

## Uw medewerking

Voor de binnenwerkzaamheden hebben wij toegang tot uw woning nodig. Het is belangrijk dat u (of een andere volwassene) tijdens de werkzaamheden thuis bent en zelf de deur open doet voor de werklieden. Als u niet aanwezig kunt zijn, kunnen wij uw huissleutel opbergen in een sleutelkuisje. Wij werken met betrouwbare partners. Toch adviseren wij u om waardevolle spullen en geld veilig op te bergen of tijdelijk ergens anders onder te brengen.



### **Extra hulp nodig?**

Wij begrijpen dat u misschien hulp nodig heeft tijdens de werkzaamheden. Het is bijvoorbeeld nodig dat u wat spullen verschuift. Als u dit niet zelf kunt en geen hulp heeft van familie, vrienden of burens dan bespreken wij dit met u tijdens de opname bij u thuis. Indien nodig helpen wij u.

**“Wij begrijpen dat u misschien hulp nodig heeft tijdens de werkzaamheden. Dit bespreken wij met u tijdens de opname.”**

### **Opleveren woning**

Na de werkzaamheden wordt uw woning opgeleverd samen met u en de uitvoerder. Tijdens de oplevering controleren wij samen de uitgevoerde werkzaamheden.

### **Schades**

‘Waar gewerkt wordt vallen spaanders’. Uiteraard doen wij er alles aan om schades te voorkomen. Het kan gebeuren dat er onverhoopt een schade ontstaat.

Als tegemoetkoming voor kleine schades (bijvoorbeeld kras in het verf) krijgt u een vergoeding, zie hoofdstuk 5. Bij grote schades (bijvoorbeeld meubilair is beschadigd) is het belangrijk dat u dit binnen 24 uur schriftelijk een melding maakt bij de bewonersbegeleidster of uitvoerder.

Als u deze opmerkt, is het belangrijk dat u binnen 24 uur melding maakt bij de bewonersbegeleidster of uitvoerder. Deze beoordeelt samen met u de schade. Indien deze door ons of door één van onze partners is veroorzaakt, ondernemen wij direct actie. De schade handelen wij in overleg met u af. Gooi geen spullen weg voordat wij de schade hebben gezien. Anders kan niet bepaald worden dat u schade heeft en hoe groot deze schade is.

### **Ketenpark**

Om de werkzaamheden goed uit te voeren maken wij gebruik van opslagcontainers en een schafteket. De locatie wordt nog bepaald.

#### **Werkafspraken**

- Wij starten de dag om 07:00 uur in de wijk met voorbereidingen.
- Wij zijn om 07:30 uur bij u in de woning tot uiterlijk 17:00 uur.
- Wij dekken de vloer indien nodig af.
- Wij gebruiken gereedschap waarbij het stof grotendeels wordt opgevangen.
- Wij laten de werkplek netjes achter aan het einde van de werkdag.
- Wij houden zo veel mogelijk rekening met bewoners en huisdieren.

## 8. Doet u mee?

### Akkoordverklaring

Wij voeren de verbeter werkzaamheden alleen uit als 70% of meer van de huurders akkoord gaat met de voorgestelde verbeteringen die omschreven staan in dit boekje. Dit informatieboekje en de bijgevoegde akkoordverklaring zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Als de 70% behaald is voeren we de werkzaamheden inclusief de verbeteringen bij iedereen uit. Als er minder dan 70% akkoord gaat dan dan bekijkt Woningbedrijf Velsen of en zo ja welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden. Wij hopen natuurlijk dat iedereen akkoord gaat en dat we alle werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Op de akkoordverklaring leest u deze waar u deze kan inleveren.



# Contact

Voor vragen over deze informatiebrochure, de werkzaamheden of de planning kunt u contact met ons opnemen.

Voor en tijdens de werkzaamheden kunt u altijd contact opnemen met de bewonersbegeleidster:

**Marit Zwaan**

Bewonersbegeleidster

06 1640 3583

[bewonerszaken@acborst.nl](mailto:bewonerszaken@acborst.nl)

0251- 65 87 50 | [info@acborst.nl](mailto:info@acborst.nl)  
Maandag t/m vrijdag 08:00 -17:00 uur

**ACBORST**  
**BOUW**

BIJ KONINKLIJKE BESCHIKKING HOFLEVERANCIER

Heeft u vragen aan Woningbedrijf Velsen, dan kunt u contact opnemen met:

**Helma Meuldijk**

Sociaal projectleider

06 - 5781 0171

[h.meuldijk@wbvelsen.nl](mailto:h.meuldijk@wbvelsen.nl)

**Huurdersraad**

Planetenweg 2, 1973 BG IJmuiden

06 - 152 465 90

[info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl](mailto:info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl)



*Woningbedrijf Velsen*