

woonwijzer Hofgeest



**BELANGRIJKE
INFORMATIE
OVER UW
NIEUWE
WONING**

inhoud



1. TIPS EN ADVIEZEN

Boor niet uw vloer
Keuze vloerafwerking
Voorkom geluidsoverlast
Verminderen bouwvocht
Schilderen of behangen?
De ramen
Rookmelders
Eerste schoonmaak
Elektrisch koken

2. DE WOONOMGEVING

Huisvuil en grofvuil
Parkeren en fietsenberging
Zonneschermen en schotels
De tuinen
Schoonmaak algemene ruimtes



3. SOCIAAL BEHEER

4. TECHNISCHE INSTALLATIES

De warmtepomp
Mechanische ventilatie
Videofoon



Beste bewoner,

Gefeliciteerd met uw nieuwe en duurzame woning!

Voor u begint met inrichten en verhuizen raden we u aan dit boekje door te nemen. Hierin vindt u een aantal belangrijke tips en adviezen. Denk aan:

- Hoe voorkomt u schade aan de vloerverwarming.
Belangrijk: Ga vooral niet boren in de vloer!
- Welke vloerafwerking mag op vloerverwarming?
- Wat is de beste temperatuur voor de woning?

In dit boekje vertellen we ook in het kort hoe de belangrijkste installaties werken.

Wilt u uitgebreidere informatie? De handleidingen van de leveranciers vindt u terug op onze website (www.wbvelsen.nl/hofgeest), bijvoorbeeld die van de:

- Mechanische ventilatie
- Werking warmtepomp
- Videfoon
- Rookmelders

We raden u aan dit boekje goed te bewaren, bijvoorbeeld in de meterkast.

We wensen u veel woonplezier in uw nieuwe huis.

1 Tips en adviezen

Boor niet in uw vloer!

Er zit vloerverwarming in de woning. U mag daarom absoluut niet in de vloeren boren, schroeven of spijkeren. Er lopen (water)leidingen door de vloer die u makkelijk kunt beschadigen. Dat kan ernstige lekkage veroorzaken.

Keuze vloer

Wanneer u een vloerafwerking uitkiest moet u erop letten dat deze niet teveel isoleert: de warmte van de vloerverwarming moet door de vloerafwerking heen kunnen. Linoleum/marmoleum en PVC-vloeren zijn ideaal. Sommige laminaatvloeren en laagpolige vloerbedekking kunt u ook gebruiken maar deze zijn niet allemaal geschikt. Laat u vooral goed voorlichten door de verkoper van uw vloerafwerking. We raden u aan om de gegevens van uw vloerafwerking goed te bewaren. Als u verhuist kunt u hiermee aantonen dat de vloer voldoet aan de eisen van Woningbedrijf Velsen.

Let op! Vloerkleden kunnen warmte tegenhouden!

Voorkom geluidsoverlast

Leg een ondervloer die voldoet aan minimaal 10 DB Delta Lin (geen Delta LW) geluidsisolatie. En leg uw vloer niet tegen de wanden, maar houdt wat ruimte tussen de muur en de vloer. Op die manier voorkomt u contactgeluid en overlast.

Verminderen bouwvocht

In elke nieuwbouwwoning zit veel vocht. Dat is normaal. Dit komt onder andere uit het verse cement. U kunt het bouwvocht helpen verminderen door:

- Goed te ventileren. Zet de mechanische ventilatie regelmatig op de hoogste stand.
- Het eerste halfjaar alle kamers goed te verwarmen. Zet de verwarming in het begin niet te hoog, ongeveer 19 graden is voldoende. Wissel niet teveel in temperatuur en laat de verwarming 's nachts op 18 graden staan. Zo voorkomt u (krimp)scheuren in de wanden en plafonds.
- Het eerste halfjaar geen kasten of meubels direct tegen de wand te zetten, maar circa 5 cm ervan af.

Schilderen of behangen?

In de wanden van een nieuwbouwwoning zit veel vocht. Hierdoor kunnen er na de oplevering vochtplekken en/of krimp-scheuren ontstaan. Wanneer u de wanden gaat afwerken kunt u het beste kiezen voor reno-vliesbehang (ook wel bouwbehang). Het duurt minimaal twee jaar voordat het vocht uit de woning is verdwenen. Daarna kunt u alle soorten wandafwerking gebruiken.

De wanden zijn klaar om te behangen. Wilt u toch liever schilderen? Laat u dan goed informeren door een specialist over geschikte verf en voorbehandeling van de muren. En houd er altijd rekening mee dat u wanneer u verhuist de wanden behangklaar moet opleveren voor de volgende huurder.



De ramen

De ramen zijn voorzien van isolerend hoog rendement (HR++) glas. Er kan condensvorming op de ramen ontstaan. Dat is normaal. Bij condensvorming aan de binnenzijde van het glas schakelt u de mechanische ventilatie in de hoogste stand. Maak met een doek de onderzijde van het kozijn en het glas droog om schimmel te voorkomen.

Het glas kan breken als er grote temperatuurverschillen in de ruit ontstaan. Dit kunt u voorkomen door:

- Niets op de ramen te plakken
 - Geen objecten dichtbij het glas te plaatsen
 - Lampen, kaarsen en andere warmtebronnen niet dichterbij dan 20 centimeter bij het glas te zetten.
-

Rookmelders

De woning is voorzien van rookmelders. Hier zit een afdekkapje op om te voorkomen dat er bouwstof in terecht komt. Haal deze er pas van af als u er gaat wonen.

Eerste schoonmaak

Uw woning wordt bezemschoon opgeleverd. Schoonmaak is daarna nog wel noodzakelijk.

Hieronder een aantal tips hoe u dit het beste kunt doen.

Ruiten

Eventuele verf- en spuitwerkspatten kunt u het beste verwijderen met een speciale verfkraabber. Andere vlekken kunt u weghalen met water en een beetje schoonmaakmiddel of speciale ruitencleaner.

Het glas aan de buitenzijde kunt u het eerste jaar het beste elke twee maanden wassen. Hiermee voorkomt u etsvorming (invreten van kalk vanuit het verse metselwerk). Dit kan anders strepen op de ramen veroorzaken die er niet meer uitgaan.

Binnendeuren en kozijnen

Deze krijgt u goed schoon met een sponsdoekje met een lauw sopje van groene zeep. Gebruik nooit schuurmiddelen of schuursponsjes.

Wand- en vloertegels, wastafels en dergelijke

Deze kunt u het beste reinigen met een sopje van groene zeep. Stickers en lijmresten kunt u weghalen met stickerverwijderaar of wasbenzine.

Elektrisch koken

U gaat elektrisch koken. Laat u goed informeren welke kookplaat geschikt is en welke pannen u daarbij het beste kunt aanschaffen. Onder het keukenblok zit een stopcontact voor een normale stekker. Hier kunt u een 1-fase kookplaat op aansluiten (220 volt). Niet alle pannen zijn geschikt voor elektrisch koken. Onderop veel pannen staat een icoontje dat aangeeft voor welke warmtebron de pan geschikt is (zie afbeelding).



GAS



ELECTRISCH



INDUCTIE



KERAMISCH/
HALOGEEN

2 De woomomgeving

Huisvuil en grofvuil

Er komen ondergrondse afvalcontainers. Deze worden beheerd door HVC. Zolang deze containers er nog niet zijn, plaatst de gemeente losse grote containers. Deze containers staan naast de in/uitrit aan de Hofgeesterweg. Hier kunt u uw huisvuil kwijt. Voor de ondergrondse afvalcontainers ontvangt u een pasje van HVC.

Grofvuil kunt u gratis wegbrengen naar 1 van de 2 afvalstations van HVC. U kunt ook een afspraak maken om het grofvuil bij u thuis op te laten halen.

Hier zijn kosten aan verbonden. Meer informatie vindt u op www.hvcgroep.nl/zelf-regelen/grofafvalafpraak.

Parkeren en fietsenberging

U heeft geen eigen parkeerplaats voor uw auto. U deelt de plekken in de buurt met de andere bewoners uit de wijk.

Uw fiets kunt u kwijt in de gezamenlijke fietsenstalling. Er is per woning rekening gehouden met 2 fietsen per woning. Woningbedrijf Velsen gaat in de toekomst regelmatig controleren op fietsen die niet meer bruikbaar zijn. Fietswrakken worden zo nodig verwijderd.

De fietsenstalling is uitsluitend bedoeld voor fietsen. Het is niet toegestaan er andere spullen op te slaan.

Zonneschermen en schotels

U mag geen zonnescherm of schotel plaatsen. In plaats van een zonnescherm kunt u zonwering aan de binnenkant van de ramen plaatsen zoals gordijnen of lamellen.



De tuinen

De tuinen worden onderhouden door een tuinbedrijf van Hofgeest. U hoeft hier zelf niets aan te doen. U mag er ook niet zelf iets in planten. Dit wordt geregeld door het tuinbedrijf.

Begane grondwoningen hebben een stenen plaats waar de bewoners eigen planten in een bak kunnen plaatsen. Het is niet toegestaan om klimplanten langs de gevel te plaatsen of gaten te boren in de gevel.

Schoonmaak algemene ruimtes

Voor de schoonmaak van de entree en de portieken is een schoonmaakbedrijf ingehuurd. Hiervoor betaalt u maandelijks servicekosten die verwerkt zijn in de huur. Het bedrijf wast ook de ramen aan de buitenkant van de algemene ruimtes. De buitenkant van uw eigen ramen regelt u zelf, dit zit niet in het contract.



3 Sociaal wijkbeheer

Bij uw woongebouw zijn een wijkbeheerder en woonconsulent betrokken. De wijkbeheerder is de ogen en oren in de wijk. U kunt bij hem terecht met vragen over het schoon, heel en veilig houden van de woongebouwen. Hij is uw eerste aanspreekpunt. Ook voor groenonderhoud en schoonmaak.

De woonconsulent zet zich in voor de leefbaarheid in en om het gebouw. Maakt u zich zorgen om een buur, heeft u overlast of vermoedt u dat er sprake is van woonfraude, meldt het dan bij het Woningbedrijf en de woonconsulent gaat ermee aan de slag.





4 Technische installaties

De warmtepomp

De woning heeft vloerverwarming en een warmtepomp. De warmtepomp werkt op elektriciteit. De warmtepomp maakt maximaal 35 decibel geluid. Dat is te vergelijken met het geluid van een koelkast. De warmtepomp haalt op koude dagen warmte uit de bodem. Hiermee wordt de woning comfortabel warm. Op warme dagen kun je de woning koelen tot maximaal 4 graden lager dan buiten. Als het buiten 26 graden is dan koelt de vloer tot maximaal 22 graden.

Warm water en douchen

De woning heeft een warm water boiler met een inhoud van 150 liter. Met deze inhoud kunt u ruim 20 minuten douchen. Als de boiler leeg is duurt het ongeveer een uur om de boiler weer op te warmen.

Maandbedrag warmtepomp

U betaalt een bedrag dat bestaat uit vastrecht (bronenergie) en de huur van de warmtepomp. Dit bedrag betaalt u aan de warmteleverancier (en niet aan Woningbedrijf Velsen).

De warmteleverancier is Duurzaam opgewekt.

De elektriciteitskosten voor de warmtepomp vallen onder uw eigen energiecontract. Hoe hoog de kosten hiervan zijn hangt af van uw individuele verbruik van warmte en warm water.

Hoe regelt u de temperatuur?

Vloerverwarming werkt met een watertemperatuur van maximaal 45 graden in de winter. Dit is veel lager dan bij een cv-ketel en radiatoren. De vloerverwarming werkt het beste als deze altijd op dezelfde temperatuur staat. Een andere temperatuur instellen voor de nacht zorgt ervoor dat het 's morgens kouder is. Het duurt een lange tijd voordat het dan weer warm wordt. U bespaart de meeste energie als u de temperatuur altijd hetzelfde laat.

Mechanische ventilatie

Ventileren van uw woning is belangrijk. Zeker bij nieuwbouw is het belangrijk dat u de vochtige lucht constant afvoert. Maar ook later blijft dit belangrijk: door koken, wassen, douchen en het drogen van de was produceert u constant vocht in de woning. Hierdoor kan schimmel ontstaan. Wanneer u ventileert ververst u deze vochtige lucht door 'verse' lucht van buiten. De mechanische ventilatie regelt dat automatisch voor u. In uw woning zijn ventilatieroosters aangebracht boven de kozijnen. Het is belangrijk dat deze open staan.

CO2 sensor

In uw woning zit een CO2 sensor die het CO2 niveau en het vochtpercentage in de woning meet. Hoe meer vocht er in de woning is, hoe meer ventilatie nodig is. Dit gebeurt automatisch. Handmatig de ventilatie bedienen is mogelijk maar we raden dit af. Wilt u de uitgebreide handleiding over de mechanische ventilatie en CO2 sensor lezen? Deze vindt u op onze website onder 'Hofgeest'.

Schoonmaken ventilatieroosters

Het is belangrijk dat de ventielen van uw ventilatieroosters goed schoon zijn. Als er bij de opening vuil te zien is moet u de ventielen reinigen. Hieronder ziet u hoe u dat het beste kunt doen.

STAP 1

Pak het ventiel aan de buitenkant vast en trek het met een draaiende beweging in zijn geheel uit de muur of het plafond.



STAP 2

Let bij het uittrekken van het ventiel erop dat er geen rubberring achterblijft. (Niet alle ventielen hebben een rubberring)

STAP 3

Reinig het ventiel met een sopje. Spoel goed na en droog het ventiel af. Plaats het ventiel terug in de muur of plafond.



Videofoon

De woning is voorzien van een videfoon waarmee u kunt zien wie aanbelt en de algemene toegangsdeur kunt openen. Wilt u de gebruiksaanwijzing doorlezen? Deze vindt u op www.wbvelsen.nl/hofgeest.

Belangrijke telefoonnummers en contactpersonen

Melden reparaties

Telefoonnummer: (0255) 566 566

Email: reparatie@wbvelsen.nl of vul het formulier 'reparatieverzoek' in op onze website.

Bereikbaar op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur.

Spoed buiten kantoortijd

Bel met (020) 51 12 511.

Ons bezoekadres/postadres

Woningbedrijf Velsen
Lange Nieuwstraat 630
1971 GM IJMUIDEN

Openingstijden aan de balie:

8.30 uur tot 12.30 uur.

Telefonisch bereikbaar:

tussen 8.30 en 16.30 uur via (0255) 566 566

 **Woningbedrijf Velsen**

