

Bewonersinformatie

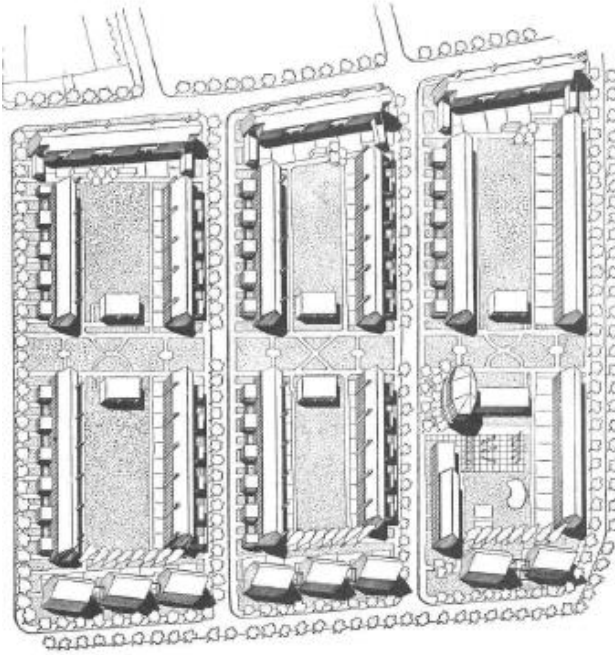


Groot Onderhoud

*Energetische
Verbeteringen*

*Meerweidenlaan
te
Velsen-Noord*

Achtergrondinformatie



De 166 woningen in uw complex zijn ontworpen door de na-oorlogse architecten Holt en Bijvoet. Zij waren in de wederopbouwjaren van Nederland een van de bekendere architecten van ons land. De woningen werden gesitueerd binnen een zogenaamd stempel. (zie situatietekening) Aan de noordzijde (Meerweidenlaan) kwamen beneden- en bovenwoningen tot stand terwijl aan de zuidzijde (Heirweg) twee-onder-een-kapwoningen voor grote gezinnen het project afsluiten. Behalve enkele bejaardenwoningen en drie buurtwinkels, gelegen aan het Pancrasplantsoen bestaat het plan uit eengezinswoningen. Daarbij werden de bergingen als geïntegreerd deel aan de voorzijde van de woningen gebouwd ter voorkoming van verrommeling van de binnenterreinen.

Situatietekening stempel woningcomplex

U leest in deze brochure belangrijke informatie. Heeft u moeite met het lezen van deze brochure? Vraag dan hulp aan uw familie of uw bureu.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure then please ask your family or neighbours for assistance.

Bu mektupda onemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komsu veya yakinlarinizdan yardim isteyin.

Cette brochure contient des renseignements importants. Quand if vous est impossible de lire cette brochure n'hésitez pas de demander de t'aide a votre famille ou vos voisins.

في هذا المنشور توجد معلومات هامة. اذا صعب عليكم قراءة هذا المنشور فاطلبوا المساعدة من عائلتكم او جيرانكم



Inhoud

- 1. Energiezuiniger en comfortabeler wonen**
 - 2. Welke werkzaamheden voeren wij uit?**
 - Werkzaamheden in uw woning
 - Verbeteringen aan de buitenkant van uw woning
 - 3. Wanneer en hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd?**
 - Wat gebeurt er vóór de start van de werkzaamheden?
 - Wanneer starten de werkzaamheden en hoe lang duren ze?
 - Welke overlast gaat u merken?
 - Waar moet u op letten tijdens de werkzaamheden?
 - 4. Krijgt u een huurverhoging?**
 - 5. Waar krijgt u antwoord op uw vragen?**
 - 6. Terugblik project Melkiaan e.o. Velsen-Noord**
-



1. Energiezuiniger en comfortabeler wonen

Velison Wonen wil eind 2018 groot onderhoud uitvoeren aan haar woningen aan de Meerweidenlaan 24 t/m 98. Dit groot onderhoud is nodig om uw woning energiezuiniger, veiliger en comfortabeler te maken.

In deze bewonersbrochure leest u wat onze plannen voor u betekenen

In deze brochure leest u meer over het groot onderhoud en wat het voor u betekent. Zodat u na de werkzaamheden

- ... woont met een veilig gevoel;
- ... een energiezuinige woning heeft waardoor uw energielasten dalen;
- ... een woning heeft met een prettig en comfortabel binnenklimaat;
- ... een woning heeft die er aan de buitenkant netjes uitziet;
- ... een bijdrage levert aan een beter klimaat doordat uw woning minder CO2 uitstoot.

Wij hadden vooraf intensief overleg met de projectcommissie

Dit contact met de projectcommissie in de voorbereiding is waardevol. We zijn dan ook blij met het uiteindelijke plan. We vertrouwen erop dat ook u zich in het plan kunt vinden en hiermee instemt.

U betaalt geen huurverhoging

Velison Wonen vraagt voor de standaard verbeteringen geen huurverhoging. Zo wordt uw netto woonlast verlaagd omdat uw energielasten (gas en elektra) dalen.

Voor het leveren, plaatsen en onderhoud van de zonnepanelen vraagt Velison Wonen een servicekostenbijdrage van € 10,- per maand. De verhoging van de servicekosten gaat in drie maanden na het moment dat de zonnepanelen op uw woning zijn geplaatst en aangesloten.

Stem voor 4 juni in met onze plannen

De werkzaamheden verlagen het energieverbruik, verhogen het wooncomfort en verbeteren de veiligheid in uw woning. Voor deze aanpassingen moet minimaal 70% van de huidige bewoners instemmen met de plannen. U heeft hiervoor al een instemmingsformulier gekregen. Op dit formulier kunt u aangeven of u instemt met de werkzaamheden. U kunt het formulier terugsturen in de bijgevoegde antwoordenvolp. U kunt het formulier ook inleveren tijdens het spreekuur of op het kantoor van Velison Wonen.

Spreekuur bewoners

Op 22, 24, 29 en 31 mei van 16.00 tot 17.00 uur is er op de Geelvinckstraat 106 een spreekuur voor de bewoners. Op dit spreekuur kunt u langskomen met al uw vragen over de werkzaamheden van de Meerweidenlaan. Wij hopen u daar te zien.

Bel ons gerust als u vragen heeft

U kunt ons maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 17.00 uur bereiken op 0255-535786. Op vrijdag bereikt u ons tussen 8.30 en 12.00 uur. U kunt natuurlijk ook een e-mail sturen naar m.vankruistum@velisonwonen.nl.

Wij hopen er op dat u, na het lezen van deze brochure en het bezoeken van de informatiebijeenkomst, net zo enthousiast bent als wij. Wij kijken uit naar een mooie samenwerking om dit project tot stand te laten komen.



2. Welke werkzaamheden voeren wij uit?

Werkzaamheden in uw woning

Hoe zorgen we ervoor dat u een woning heeft met een prettig en comfortabel binnenklimaat? En hoe zorgen we ervoor dat u veiliger in uw woning woont?

We isoleren uw dak aan de buitenzijde en vervangen ook de dakpannen

Het dakbeschot, dus de balken aan de binnenzijde, blijft behouden en het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd. De dakpannen worden vervangen.

Wij plaatsen een goed werkende cv-installatie

Bestaande cv-installaties worden vervangen door een HR- ketel als die qua leeftijd (ouder dan 15 jaar) in aanmerking komt.

Heeft u geen cv-installatie? Dan plaatsen wij er één

Woningen waar nog geen cv-installatie aanwezig is kunnen worden voorzien van een cv-installatie met HR cv-ketel met HR warm water voorziening. We verwijderen dan de bestaande geisers en gaskachels. De nieuwe cv-ketel hangen we op in overleg met u. U kunt dit kenbaar maken op het instemmingsformulier.

U krijgt mechanische ventilatie in uw badkamer, keuken en toilet

Goede ventilatie is van groot belang voor gezonde woningen. Daarom wordt een mechanische ventilatie in de badkamer, keuken en toilet aangebracht. Vervuilde en vochtige lucht wordt dan door de ventilatie afgezogen. Frisse lucht komt de woningen binnen via de nieuw te plaatsen ventilatieroosters in de kozijnen. Door de binnendeuren iets in te korten ontstaat zo een gezond binnenklimaat in de hele woning. Ook is schone droge buitenlucht makkelijker te verwarmen dan vochtige lucht. Dit scheelt weer energie.

Om de mechanische ventilatie te plaatsen is het noodzakelijk om een verlaagd plafond te maken in de hal en de keuken van de begane grond woningen. Tijdens de huisbezoeken wordt bekeken hoe wij dat in uw woning aan gaan brengen.

We laten een asbestonderzoek uitvoeren en indien nodig verwijderen we het asbest

Eén van de vaste onderdelen van het project is het uitvoeren van een asbestonderzoek. Uit onderzoek in uw wooncomplex blijkt dat in de woningen asbesthoudend materiaal is verwerkt. Dit asbest gaan wij, als dit nodig is, voor de uitvoering van de werkzaamheden, op een veilige manier verwijderen. Dit doet een erkend asbestsaneerder onder de geldende wet- en regelgeving. U kunt tijdens deze werkzaamheden meestal gewoon in huis blijven.

Extra informatie asbest

Asbest werd voor 1994 veel gebruikt in de bouw. In veel gevallen levert dat geen problemen op. Onder normale omstandigheden is asbest dan ook niet gevaarlijk. Asbest wordt pas gevaarlijk als het in hoge concentratie in de lucht aanwezig is. Hoge concentraties kunnen ontstaan als er in materiaal waarin asbest is verwerkt geboord, gezaagd of als dit materiaal gebroken wordt. Daarom wordt asbesthoudend materiaal altijd in een gesloten ruimte verwijderd. Deze ruimte staat in onderdruk, dus er kunnen geen asbest deeltjes buiten deze ruimtes komen.



Verbeteringen aan de buitenkant van uw woning

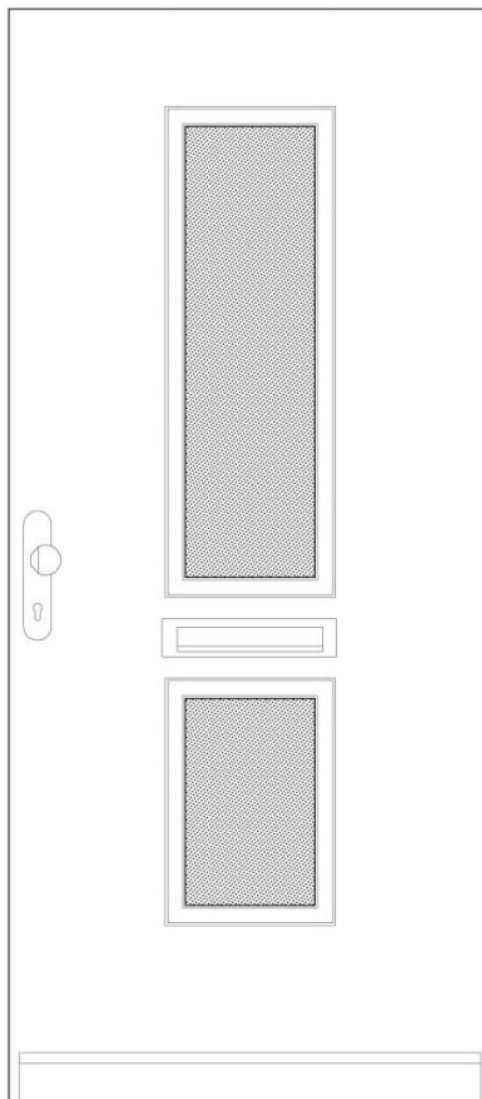
We knappen de gevel mooi op en plaatsen zonnepanelen op de daken. Hoe zorgen we ervoor dat uw woning er weer netjes uitziet aan de buitenkant?

De kunststof kozijnen worden vervangen

De huidige houten en kunststof kozijnen vervangen we voor kunststof kozijnen met een ventilatierooster. De kleur van het kozijn wordt crème wit (kleur ral 9001). De kozijnen worden voorzien van HR++ beglazing (ook wel dubbel glas genoemd). Het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij het vervangen van de kunststof ramen wordt meteen een nieuwe vensterbank geplaatst. Ook de dakramen worden vervangen.

De voordeur inclusief het kozijn wordt vervangen

De voor- en achterdeur van uw woning worden vervangen door een nieuw kozijn met een geïsoleerde deur. De voordeur wordt beige-grijs (kleur ral 7006).



Impressie nieuwe voordeur



We vervangen de goten

De goten worden vervangen. Het onderliggende boeibord wordt vervangen door een geïsoleerd boeibord. De kleur van het boeibord wordt beige-grijs (kleur ral 7044).

We voeren werkzaamheden aan de gevel uit

Het voegwerk wordt vervangen en het metselwerk, daar waar nodig, hersteld. Het metselwerk wordt gereinigd en gehydrofobeerd. Indien de gevel van uw woning niet is voorzien van gevelisolatie dan wordt uw buitengevel alsnog geïsoleerd. Door de thermografische foto's die recent in uw wijk zijn genomen hebben we in beeld welke woningen wel en niet geïsoleerd zijn.

De bodem onder uw begane grondvloer wordt geïsoleerd

De kruipruimte onder de houten vloer op de begane grond wordt geïsoleerd. Door het isoleren van de bodem onder de vloer van de woonkamer verdwijnt er veel minder warmte. Hierdoor krijgt u de woning gemakkelijker op temperatuur en wordt de warmte beter vastgehouden.

Schilderwerk

Alle houten delen in de gevel en de bergingen worden geschilderd. Ook worden de balkons voorzien van een nieuwe laag coating.

We plaatsen zonnepanelen op uw dak

Op het dak van uw woning plaatsen wij zonnepanelen. Zo dalen uw elektrakosten omdat de zonnepanelen u stroom gaan leveren. Omdat de zonnepanelen een extra belasting op uw dak geven worden de dakbalken nagekeken en indien nodig verzwaaard.

Om ervoor te zorgen dat u de stroom van de zonnepanelen kunt gebruiken wordt er een omvormer geplaatst. De plaats van de omvormer in de woning wordt tijdens het huisbezoek bepaald. Tevens wordt gekeken of het mogelijk is om de zonnepanelen op uw groepenkast aan te sluiten. Indien nodig wordt hiervoor uw groepenkast aangepast.

De opbrengst van de zonnepanelen is voor u als bewoner. De zonnepanelen leveren u een besparing op van circa € 25,- per maand op uw energierekening.

“Het resultaat is straks een mooie verbouwde, gezonde woning waar u met nog meer plezier woont!”



3. Wanneer en hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd?

U leest in dit hoofdstuk hoe het project eruit ziet. Wat doen wij? Wat doet u? Wat kunt u verwachten? Waar beginnen we? En hoe lang duurt het eigenlijk? Het antwoord op deze en andere vragen leest u hieronder.

Wat gebeurt er vóór de start van de werkzaamheden?

We gaan natuurlijk niet zomaar aan de slag. Hierna leest u wat wij doen voordat het werk begint.

We maken eerst een proefwoning

Voordat we beginnen met de werkzaamheden aan het gehele complex voert de aannemer eerst de werkzaamheden aan één woning uit. Dit noemen we een proefwoning. Met deze aanpak krijgt de aannemer een goed beeld van de woning waarin u woont.

U krijgt een brief en wij komen bij u langs

U krijgt eerst een brief van ons. Hierin leest u wanneer we bij u thuis komen om de werkzaamheden te bespreken. De bewonersbegeleider bespreekt met u wat we in uw woning gaan doen. Heeft u gezondheidsproblemen waar we rekening mee moeten houden? Of heeft u om een andere reden hulp nodig? Zulke zaken kunt u dan ook met ons bespreken. We houden zo veel mogelijk rekening met uw situatie.

De bewonersbegeleider legt u ook uit wat u zelf moet doen. En wat de planning is. Mogelijk neemt hij foto's van uw woning.

Wanneer starten de werkzaamheden en hoe lang duren ze?

U ontvangt een brief wanneer de werkzaamheden bij uw woning starten. We weten nooit precies hoe lang de werkzaamheden duren. U leest hieronder wat u ongeveer kunt verwachten.

Welke overlast gaat u merken?

Helaas heeft u overlast van de werkzaamheden. Hier leest u wat u in elk geval kunt verwachten. We doen natuurlijk ons best om de overlast zo klein mogelijk te houden.

U kunt gewoon in uw woning blijven

U hoeft dus niet weg als we met uw woning bezig zijn. Wel heeft u er last van als we bij u binnen aan het werk zijn.

U hoort tijdelijk veel lawaai

De aannemer doet zijn best om overlast te voorkomen. Maar timmeren, boren en slopen leveren geluidsoverlast op. Ook veroorzaakt het stof in uw woning. De aannemer treft in zijn werkgebied voorzorgsmaatregelen om uw spullen te beschermen.

U mag overdag in een rustwoning zitten

Als u veel last heeft, kunt u overdag in een rustwoning zitten met andere bewoners. U vindt er in elk geval een koffiezetapparaat, een kookplaat en een televisie. Er is ook een internetaansluiting. De rustwoning is bij u in de buurt.



Waar moet u op letten tijdens de werkzaamheden?

We maken afspraken met de aannemer over de werkzaamheden. U leest hieronder welke afspraken dat zijn. En waarop u zelf kunt letten. Ziet u iets dat niet klopt? Bel ons dan op 0255-535786.

De volgende afspraken worden met de aannemer gemaakt

- De vakmensen zijn van maandag tot en met vrijdag tussen 7.30 en 17.00 uur bij u aan het werk.
- De aannemer sluit de bouwplaats af. Dat doet hij na werktijd en in het weekend.
- De aannemer laat uw woning netjes achter.

Handige tips voor u!

- Laat alleen vakmensen van de aannemer binnen. U herkent de vakmensen aan hun werkkleding.
- U kunt vakmensen om legitimatie vragen als u het niet vertrouwt.
- Geef nooit geld.
- Bewaar waardevolle spullen ergens anders. Bijvoorbeeld bij familie of vrienden.



4. Krijgt u een huurverhoging?

U betaalt geen huurverhoging

Velison Wonen vraagt voor de energetische verbeteringen geen huurverhoging. Uw netto woonlast wordt verlaagd omdat uw energielasten (gas en elektra) dalen.

Servicekosten voor zonnepanelen

Voor het leveren, aanbrengen en onderhoud van de zonnepanelen vraagt Velison Wonen een servicekostenbijdrage van € 10,- per maand. De verhoging van de servicekosten gaan in op het moment dat alle werkzaamheden in uw woning afgerond zijn.

De opbrengst van de zonnepanelen is voor u als bewoner. De zonnepanelen leveren u een gemiddelde besparing op van € 25,- per maand op uw energierekening.

De zonnepanelen wordt niet geplaatst als u gebruik maakt van een open verbrandingstoestel zoals een gaskachel. Om voor de zonnepanelen in aanmerking te komen moet u gebruik maken van een cv-installatie.

Voor de cv hebben we een vaste prijs

Wilt u een cv-installatie? Dan gaat uw huurprijs met maximaal € 45,- per maand omhoog. U kunt op het instemmingsformulier aangeven of u een cv-installatie wilt.

U krijgt misschien meer huurtoeslag als uw huurprijs omhoog gaat

Hoeveel huurtoeslag u krijgt, hangt af van uw persoonlijke situatie. Geef de verhoging van uw huurprijs daarom door aan de Belastingdienst. Via www.toeslagen.nl kunt u vooraf een proefberekening maken. U ziet daar dus op hoeveel huurtoeslag u recht heeft.



5. Waar krijgt u antwoord op uw vragen?

Heeft u na het lezen van deze informatiebrochure nog vragen? Stel ze ons dan gerust! U leest hier hoe, waar en wanneer u dat kunt doen.

We houden u op de hoogte

Voor en tijdens het onderhoud informeren wij u op verschillende manieren:

- **Brieven** bijvoorbeeld wanneer het huisbezoek bij u plaatsvindt of wanneer de aannemer start.
- **Nieuwsbrieven** met algemene informatie over de werkzaamheden.
- **Spreekuur** er komt een uitvoerderswoning in de buurt. Daar gaat de uitvoerder van de aannemer spreekuur houden.

Bel of mail een medewerker van Velison Wonen

Hieronder leest u welke medewerkers van Velison Wonen zich met het project bezig houden. U bereikt ons via ons algemene telefoonnummer: 0255 535786. Of stuur een e-mail naar: m.vankruistum@velisonwonen.nl.

Wie waarvoor

Projectleider Kim Hexspoor • Kim is het aanspreekpunt voor algemene zaken en verantwoordelijk voor de planning en uitvoeringszaken.

Opzichter Brian Boots • Brian houdt toezicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

Projectmedewerker Maikel van Kruistum • Maikel is het eerste aanspreekpunt voor alle bewonerszaken en de bewonerscommunicatie.

Projectcommissie “Meerweidenlaan” behartigt de belangen van de huurders van het complex.

De taken van de projectcommissie zijn:

- Meedenken en praten tijdens de voorbereiding en uitvoering van het plan.
 - Het oppakken van signalen uit de wijk en vragen van bewoners.
-

Is er iets stuk in de woning

Reparatieverzoeken kunt u doorgeven via onze website www.velisonwonen.nl of via telefoonnummer 0255 535786.



6. Terugblik project Melklaan e.o. Velsen-Noord

In 2016 is Velison Wonen gestart met haar eerste energetische groot onderhoudsproject in de Melklaan e.o. te Velsen-Noord. De 120 woningen zijn geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Door deze werkzaamheden is een zeer hoge energie-index (voorheen energielabel A) voor vrijwel alle woningen bereikt. Velison Wonen heeft door deze ingreep het comfort in de woning verhoogd en heeft de energiekosten van haar huurders verlaagd.

Hierbij treft u een interview aan met twee leden van de bewonerscommissie Melklaan e.o.. Met de heren Cabret en Arxhoek blikken we kort terug op het groot onderhoud.



Werkzaamheden in de Melklaan e.o. te Velsen-Noord

De heren Cabret en Arxhoek vertellen dat de bewonerscommissie nu ongeveer een jaar actief is. “We zijn als bewonerscommissie gestart en binnen drie maanden presenteerde Velison Wonen een plan voor het groot onderhoud en binnen vijf maanden startte het groot onderhoud al.

In nog geen jaar tijd zijn er door Velison Wonen veel verbeteringen aan de woningen uitgevoerd.”

“Bij elke bouwvergadering is de bewonerscommissie het eerste half uur aanwezig. Zo worden we op de hoogte gehouden van de voortgang en komen ook de punten van de bewonerscommissie aan de orde. We zijn zeer positief over de voortgang van de werkzaamheden.”

“Vooral bij de start van de werkzaamheden zijn we als bewonerscommissie veel aangesproken door bewoners, het ging meestal om kleine dingen. De bewoners zijn tevreden over de voortgang van het groot onderhoud. Door de spouw-, dak- en vloerisolatie is het niet meer koud in de woning. De mechanische ventilatie in de badkamer werkt uitstekend. Er wordt netjes gewerkt en het is mooi geworden. Wij zijn tevreden!”

Aan de inhoud van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Alle informatie in deze brochure is nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.

Voorjaar 2018

