

BEWONERSBROCHURE

Velison Wonen maakt 25 woningen in de
Plutostraat energiezuiniger

Plutostraat 2 t/m 28 (even) en 3 t/m 23 (oneven)

IJmuiden



"Samen maken we uw huis, een duurzaam thuis"

EEN VERBETERDE WONING

Energie besparen levert geld op in uw portemonnee. Om minder gas te verbruiken is het nodig uw woning beter te isoleren. Daar zetten we op in. Maar we doen meer. Ook op het gebied van onderhoud, veiligheid en gezondheid verbeteren we uw woning.

Maar wat is er nu precies nodig om uw woning te verbeteren? Dat vroegen wij aan adviesbureau Atriensis. Zij adviseren ons hoe we woningen energiezuiniger maken. Aannemer Coen Hagedoorn ging de straat in en onderzocht hoe we dit in de praktijk kunnen toepassen én hoe we tegelijk onderhoud uitvoeren.

Tot slot vroegen we de klankbordgroep van de Plutostraat om voor hen belangrijke zaken te delen bij verduurzaming en onderhoud. U als bewoner kent de buurt en de woningen namelijk het beste.

Door al deze inzichten zijn we gekomen tot het plan dat u leest in deze brochure. Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure net zo enthousiast bent als wij.

Het team van Velison Wonen, Atriensis en Coen Hagedoorn kijkt uit naar een mooie samenwerking bij het verbeteren van woningen in de Plutostraat.

Petra Dees

Projectmanager Vastgoed
Velison Wonen



We leggen u alles rustig uit.
En bij vragen helpen we u verder



IN DEZE BROCHURE

- 1 Wat gaan we doen?

- 2 Dit merkt u na de werkzaamheden

- 3 U betaalt geen extra huur

- 4 Akkoordverklaring

- 5 Financiële vergoeding

- 6 Huisbezoek aannemer

- 7 Wat hebben wij van u nodig?

- 8 Alle stappen op een rij

- 9 Contactpersonen

1. WAT GAAN WE DOEN?

Hieronder leggen we alle werkzaamheden uit. We maken onderscheid tussen **onderhoud** en **verduurzaming**. We voeren dit in één project uit. Daardoor hoeven we u niet twee keer te belasten.

Voor de verduurzamingswerkzaamheden vragen wij uw akkoord. Het onderhoud mogen wij altijd uitvoeren.



We gaan het dak op

Verduurzaming

- Isoleren van het schuine dak van buitenaf met isolatieplaten

Onderhoud

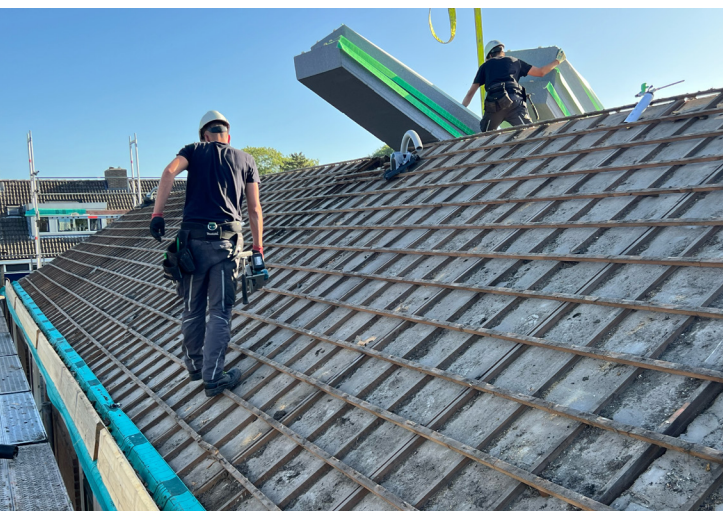
- Dakpannen en regenpijpen vervangen
- Dakgoten aanpassen
- Waar nodig ventilatie-/ rookgasafvoeren aanpassen of verplaatsen
- Werkzaamheden om het dak brandwerender te maken
- Opknappen schoorstenen van woningen aan de kopgevels (uiteinden van het blok)

Goed om te weten

- Heeft u een uitbouw, serre of veranda? Dan bekijken we per situatie hoe we hier mee omgaan
- Door het isoleren van het dak wordt het dak een stukje hoger
- Als we toestemming krijgen van de Welstandscommissie, verwijderen we de schoorstenen van de tussenwoningen



Via het dak gaat tot wel 30% van de warmte naar buiten. Met goede dakisolatie verlaagt u direct uw energieverbruik!





Zo vervangen we uw glas en kozijnen

Verduurzaming

- Vervangen van alle kunststof kozijnen en ramen van de woning door nieuwe houten kozijnen en ramen met HR++ glas
- We dichten naden rondom kozijnen en kieren bij ramen

Onderhoud

- Er komt nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe ramen. Dat wordt uitgevoerd volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen
- Als u nog geen dakraam heeft, plaatsen we deze (78 x 98 cm)
- We herstellen houtrot bij de deur en kozijnen van de berging

Goed om te weten

- Het raampje in het toilet wordt vervangen door vast glas
- In verband met uw privacy wordt het glas in de badkamer en het toilet mat
- Het kan zijn dat in uw badkamer een verlaagd plafond is geplaatst. Als het nieuwe draaikiepraam hierdoor niet goed opent, dan passen we het plafond aan
- De binnenmaat van de kozijnen verandert een klein beetje, en door het plaatsen van een dorpel bij de achterdeur wordt de doorgang iets kleiner en opstap iets hoger
- Bij het vervangen van kozijnen kunnen we stukjes stucwerk beschadigen. We herstellen dan het beschadigde deel. U kunt dit vervolgens zelf verven in uw gewenste kleur
- Waar we kozijnen vervangen, plaatsen we nieuwe witte vensterbanken met dezelfde afmetingen als de vensterbanken die er nu zitten
- De ramen en kozijnen zijn vanuit de fabriek aan de binnenkant wit afgelakt





Uw nieuwe buitendeuren lopen gesmeerd

Verduurzaming

- Vervangen van buitendeuren door nieuwe geïsoleerde houten voordeur en achterdeur

Onderhoud

- Er komt nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe ramen en deuren. De voordeur en achterdeur zijn straks met dezelfde sleutel te openen

Goed om te weten

- De nieuwe voordeuren krijgen een andere indeling. Een voorbeeld ziet u hieronder
- De schuur- of bergingsdeuren worden niet vervangen

Isoleren

Een voorbeeld van het model van de nieuwe geïsoleerde voordeur. Let op: de deur krijgt niet deze kleur





We pakken de buitenmuren aan

Verduurzaming

- Isoleren van de spouwmuur van buitenaf met isolatieparels
- De spouwmuur achter de borstweringen (de platen met bolletjes) wordt van buitenaf geïsoleerd
- Luchtdichting verbeteren door gaten in de gevel te dichten

Onderhoud

- Herstellen van gebroken of losse stenen en scheuren
- Vervangen van voegwerk
- Het waterafstotend maken van de gevel

Goed om te weten

- De aannemer verwijdert uw rolluiken of zonwering, pakt deze in en slaat dit tijdelijk op. Als het technisch mogelijk is, plaatsen we deze daarna weer terug. Voor uitbouwen en serres wordt dit per situatie bekeken
- Geschilderde stenen die vervangen moeten worden schilderen we niet opnieuw. Als stenen al geschilderd zijn worden deze niet waterafstotend gemaakt
- We maken veel geluid bij het uithakken van voegwerk. We communiceren duidelijk met u wanneer we dit gaan doen
- We isoleren de spouwmuur door kleine gaatjes te boren in het voegwerk van de buitenmuur. Door deze gaatjes blazen we isolatiemateriaal in de spouw. Doordat we dit van buitenaf doen heeft u binnen zo min mogelijk overlast



We gaan er samen voor

- ✓ Energie besparen
- ✓ Meer wooncomfort
- ✓ Veiligere woning
- ✓ Betere brandwerendheid
- ✓ Mooiere uitstraling



Woningen in het project hebben nu gemiddeld energielabel D, na de verduurzaming is dit gemiddeld energielabel A. We werken aan woningen die 65 jaar geleden werden gebouwd. Daarom kunnen we ze nooit 100% tochtvrij maken. Toch wordt uw woning flink verbeterd.



Uw vloer isoleren, daar gaan we voor

Verduurzaming

- Aanbrengen van isolatiedekens tegen de onderkant van de woonkamervloer
- Aanbrengen van een geïsoleerd kruipluik

Onderhoud

- Weghalen van puin uit de kruipruimte
- Onderzoeken van riolering op breuk, lekkage of verstopping. Waar mogelijk, herstellen we dit
- Zorgen voor betere ventilatie van de kruipruimte, zo kan vocht makkelijker weg

Goed om te weten

- We maken een vloerluik (60 x 40 cm) om de kruipruimte toegankelijk te maken. We plaatsen het luik op een plek in de woonkamer. U kiest zelf deze plek, bijvoorbeeld onder een bank of kast. Het moet wel technisch mogelijk zijn hier een opening te maken
- We gaan met u in gesprek over de afwerking. Zo heeft u misschien nog een stuk vloerafwerking dat wij kunnen gebruiken



1

Denk na over de plek voor het vloerluik

2

De aannemer overlegt met u over de afwerking

3

De aannemer isoleert en werkt het vloerluik af

4

U bespaart energie en heeft een warmere vloer



Dit doen we nog meer om te verduurzamen

U kunt elektrisch gaan koken

- Er komt een speciaal stopcontact (perilex-aansluiting) in de keuken om elektrisch te koken. Hiervoor komt er een extra groep in de meterkast
- Uw groepenkast blijft op een 1-fase aansluiting van de netbeheerder
- Wilt u niet overstappen op elektrisch koken? Dat kan. De gasaansluiting blijft bestaan

We vervangen uw groepenkast (indien nodig)

- Is het nodig om uw groepenkast aan te passen, bijvoorbeeld omdat u nog een oude stoppenkast heeft? Dan vervangen wij deze door een nieuwe groepenkast. Ook vullen we een groepenverklaring in zodat u weet welke groep bij welke ruimte hoort



Dit doen we nog meer aan onderhoud

Uw woning is straks brandveiliger

- We verwijderen gasleidingen die buiten gebruik zijn en doppen deze af
- Water- en gasleidingen die door de vloer of het plafond lopen, werken wij af
- We voeren werkzaamheden uit om brandoverslag via het dak te voorkomen


En verder..

- Ontkoppelen we open verbrandingstoestellen, zoals gas- of houtkachels. Gevelkachels worden verwijderd. Dit doen wij voor uw eigen veiligheid. Deze kachels zijn gevaarlijk met de nieuwe mechanische ventilatie. Er is dan risico op koolmonoxidevergiftiging
- Als er nog geen cv-ketel of radiatoren zijn, dan worden deze (zonder huurverhoging) geplaatst
- We vervangen uw cv-ketel als deze aan vervanging toe is



Elektrisch koken

U kunt straks elektrisch koken. Liever nog even wachten en op gas blijven koken? Ook dat kan



Isoleren en schilderen
van borstwering

Vervangen
buitendeuren en
tegelvloer bij de
voor deur

Vervangen en schilderen van bakgoot. Verwijderen schoorstenen. Mogelijk plaatsen van zonnepanelen

Vervangen dakpannen en regenpijpen. Isoleren van het dak

Vervangen ramen en kozijnen. Plaatsen ventilatieroosters

Spouwmuur isoleren. Metselwerk waar nodig herstellen. Gevel waterafstotend maken

Vervangen buitendeuren en tegelvloer bij de voordeur



Beter isoleren? Beter ventileren!

Uw nieuwe ventilatiesysteem

- U krijgt een energiezuinig CO₂-en vochtgestuurd mechanisch ventilatiesysteem
- Er komt afzuiging in de keuken, badkamer en toilet
- In het nieuwe glas worden ventilatieroosters geplaatst

Zo werkt het ventilatiesysteem

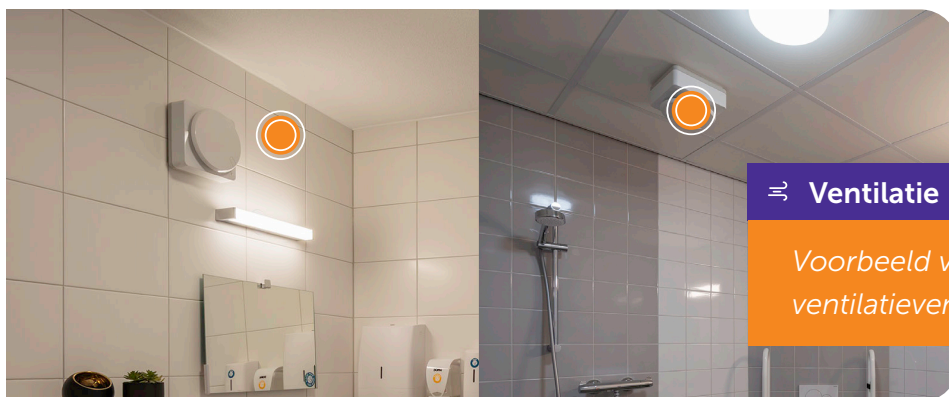
- De afgezogen lucht wordt direct door de gevel of het dak naar buiten afgevoerd. Daardoor hoeven we geen extra ventilatiekanalen en koven te maken in de woning. Bij serre's en aanbouwen moeten we dit nog bekijken
- In de ventielen zit een vochtsensor. Bij koken of douchen komt veel vocht vrij. Het ventiel merkt dit en gaat automatisch meer lucht afzuigen. Ook krijgt u bij het ventiel in de keuken een draadloze standenschakelaar. Hierdoor kunt u zelf ook kiezen om meer of minder lucht af te zuigen

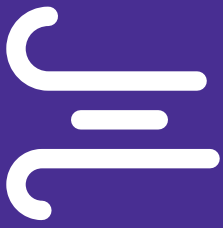
CO₂-meters en ventilatieroosters

- In de woonkamer en hoofdslaapkamer plaatsen we een CO₂- meter. Deze meet hoeveel CO₂ er in de lucht zit. Teveel CO₂ is namelijk ongezond. Als er teveel ongezonde lucht is, gaat er een signaal naar een of meerdere ventilatieventielen. Deze gaan dan meer lucht afzuigen
- Zuigt het systeem voor uw gevoel teveel lucht af? Dan kunt u de CO₂-meter ook zelf instellen
- Ventilatieroosters kunt u zelf openen en sluiten. Als de roosters dicht zijn, kan er nog een klein beetje lucht door. Dat doen we omdat het ventilatiesysteem straks lucht afzuigt. Zonder nieuwe verse lucht werkt dit systeem niet goed

Goed om te weten

- De ventilatieventielen en CO₂-meters werken op stroom. We moeten per ventiel een extra stopcontact maken. Hiervoor betrekken we de stroom van het dichtstbijzijnde stroompunt
- Uw binnendeuren worden een klein beetje ingekort. Of er wordt een rooster in de deur geplaatst. Hierdoor wordt lucht in alle kamers afgezogen, zo blijft in bijvoorbeeld de slaapkamer de binnenlucht ook gezonder, ook al is hier geen ventilatieventiel
- Per woning kan de situatie verschillen en moeten we misschien maatwerk toepassen





Ventileren in 4 stappen



Door koken, douchen en ademen
vervuilt de lucht in huis



CO₂-, vocht- en aanwezigheidssensoren
geven een signaal door



De ventielen gaan meer lucht afzuigen



Schone lucht komt binnen via de
ventilatieroosters



Wekt u straks stroom op met zonnepanelen? U kiest!

Zo werkt het

- Als minstens 70% van de huurders kiest voor verduurzamingswerkzaamheden mét zonnepanelen, dan plaatsen wij op alle woningen 6 zonnepanelen

Houd hier rekening mee

- Deze zonnepanelen hebben een vermogen van minimaal 400Wp per paneel
- De stroom die u opwekt mag u zelf gebruiken of terugleveren
- We maken een kabelgoot van de zonnepanelen naar de meterkast. Hoe deze loopt is afhankelijk van de locatie van uw meterkast

Geef uw keuze door

- Geef op de 'akkoordverklaring' aan of u akkoord gaat met de verduurzamingswerkzaamheden met of zonder zonnepanelen
- Kiest minstens 70% van de huurders voor verduurzamingswerkzaamheden mét zonnepanelen? Dan plaatsen wij deze bij iedereen. U betaalt dan na oplevering 20 euro per maand via de servicekosten. De extra servicekosten hebben geen invloed op de hoogte van uw huurtoeslag
- Kiest minstens 70% van de huurders voor verduurzamingswerkzaamheden zónder zonnepanelen? Dan plaatsen wij op geen enkele woning zonnepanelen. U betaalt dan geen extra servicekosten



De salderingsregeling stopt op 1 januari 2027. De overheid neemt dan waarschijnlijk maatregelen om te zorgen dat de zonnepanelen u niet meer kosten dan ze opleveren. Doet de overheid dat niet? Dan garandeert Velison Wonen dat wij de servicekosten voor de zonnepanelen verlagen.



Salderen, wat is dat?

Zonnepanelen wekken meer stroom op als de zon schijnt, dus in de zomer en overdag. Op dat moment heeft u zelf meestal niet zoveel stroom nodig. Een groot deel van de stroom die u dan opwekt, levert u terug aan het elektriciteitsnet. In de winter en 's avonds heeft u juist stroom nodig, terwijl de zonnepanelen dan minder stroom opwekken. Om dat verschil te overbruggen mogen bezitters van zonnepanelen salderen.

Salderen betekent dat de stroom die u in de zomer teveel opwekt en teruglevert, op de jaarrekening van de energieleverancier wordt verrekend met de stroom die u in de winter van het stroomnet afneemt. Uw energierekening gaat hierdoor omlaag.

Waar komen die terugleverkosten ineens vandaan?

Salderen is dus heel gunstig voor u, maar minder voor uw energieleverancier. Ze moeten u namelijk in de winter dure stroom tegen lagere kosten leveren. In de zomer betalen ze u een hogere prijs voor teruggeleverde stroom, terwijl de stroom dan minder waard is. Daarom kiest de energieleverancier er nu voor om de kosten voor een deel door te berekenen aan mensen met zonnepanelen. En zo ontstonden terugleverkosten.

Wat gebeurt er als de salderingsregeling wordt afgeschaft?

Dat is de vraag van het moment. Hier is nog niet veel over duidelijk. Het lijkt erop dat de terugleververgoeding die u krijgt bij een vast contract vrijwel gelijk is met de terugleverkosten die u betaalt. Dat betekent dat u voor teruggeleverde stroom nauwelijks meer geld krijgt.

Als ik weinig meer verdien met terugleveren, waarom zou ik dan zonnepanelen nemen?

Het meeste voordeel van zonnepanelen zit in de stroom die u zelf direct gebruikt en niet van het stroomnet afneemt. En dus niet in de stroom die u teruglevert en waarvoor u een vergoeding ontvangt. Voorbeeld: op een zonnige dag draait de wasmachine, dit kost ongeveer 1 kWh. Neemt u dit af van het stroomnet? Dan betaalt u gemiddeld 0,25 euro. Als u 6 zonnepanelen heeft is dit gratis.

Wat doet Velison als blijkt dat na 1 januari 2027 zonnepanelen niet meer voordelig zijn?

Op dit moment wordt er onderzoek gedaan naar het verwachte voordeel na 1 januari 2027. Als blijkt dat zonnepanelen vanaf dan meer kosten dan dat ze opleveren, dan grijpt de overheid mogelijk in. Doet de overheid dat niet? Dan doen wij dit. We garanderen dat we dan de servicekosten die u betaalt voor uw zonnepanelen verlagen.

Waarom kan ik kiezen voor 6 zonnepanelen, en niet meer of minder?

6 panelen van 400Wp wekken gemiddeld 2.040 kWh per jaar op. Dit past bij de grootte van uw woning en het gemiddeld aantal bewoners. Door 6 panelen te kiezen, gebruikt u zoveel mogelijk stroom zelf en houden we de servicekosten lager dan met een groter aantal.

Waarom moet ik stroom zoveel mogelijk gebruiken als het licht is of de zon schijnt?

Voor stroom die u teruglevert krijgt u steeds minder geld. Maar u wilt wel voordeel halen uit uw zonnepanelen. Daarom is het belangrijk om zoveel mogelijk stroom direct te gebruiken als het licht is of de zon schijnt. Stroom die niet langs de meter hoeft levert u direct voordeel op! Als u pas 's avonds als het donker is de wasmachine aanzet, dan neemt u stroom af van het stroomnet, tegen een hogere prijs. Zonde!



Uw woning krijgt een nieuwe uitstraling

We gaan schilderen

- Ramen en kozijnen van de woning
- Voordeur en achterdeur
- Borstweringen (panelen met bolletjes)
- Bakgoot

De uitstraling wordt verder aangepakt door:

- De nieuwe 15 x 15 cm tegels bij de voordeur
- Voeg- en metselwerk te herstellen
- Nieuwe dakpannen, regenpijpen en borstwering



Kleurvoorstel voor uw straat

Bij een fijne woning hoort een frisse uitstraling. Daarom vroegen we een architect om verschillende ontwerpen te maken. We vroegen vervolgens de klankbordgroep van de Plutostraat om te kiezen uit twee ontwerpen. Onderstaand ontwerp kreeg de voorkeur. We ontvingen nog enkele suggesties om het ontwerp verder te verbeteren. Daar gaan we mee aan de slag.

Het kleurenvoorstel zoals u hieronder ziet is pas definitief na goedkeuring door de welstandscommissie.



Borstwering
Zijdegrijs
RAL7044

Kozijnen en ramen
Zuiver wit
RAL9010

Voor- en
achterdeur
Kwartsgrijs
RAL7039

WAT MOET U WETEN?

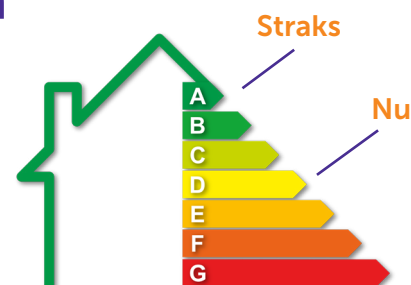
U las op de bladzijden hiervoor welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren. Door de verduurzamingswerkzaamheden woont u in een comfortbale, energiezuinige en gezonde woning.



2. Dit merkt u na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden:

- Is uw energieverbruik lager bij hetzelfde stookgedrag
- Woont u in een energiezuinige en duurzamere woning
- Heeft u minder last van vocht en kou
- Is uw woning toekomstbestendig
- De uitstraling van uw woning is verbeterd



Een duurzame en goed onderhouden woning

Door de verduurzamingswerkzaamheden gaat uw woning van gemiddeld energielabel D naar gemiddeld energielabel A. Hierdoor hoeft u minder gas te gebruiken en kunt u besparen op uw energierekening. Hoeveel u bespaart is afhankelijk van uw eigen stookgedrag. Doordat uw woning een mechanisch ventilatiesysteem krijgt, wordt het binnenklimaat in de woning gezonder. Er is een constante aanvoer van verse lucht. Vervuilde lucht wordt direct afgezogen naar buiten.



3. U betaalt geen extra huur

Het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden is gratis. Ook de onderhoudswerkzaamheden kosten u niets. De gewone jaarlijkse huurverhoging blijft van toepassing.

Voor zonnepanelen betaalt u servicekosten

Kiest meer dan 70% van de huurders voor zonnepanelen? Dan gaan de servicekosten met € 20,- per maand omhoog. Dit is een vast bedrag en gaat niet mee met de jaarlijkse huurverhoging. Door het opwekken en terugleveren van de opgewekte stroom door de zonnepanelen kunt u besparen op uw energierekening, dit voordeel is voor u zelf.



Het laten isoleren en onderhouden van uw woning is gratis!
Wilt u dit ook? Vergeet dan niet om de akkoordverklaring op te sturen



4. Lever de akkoordverklaring in

Wilt u ook een lagere energierekening en meer comfort in uw woning? Voor deze verduurzamingswerkzaamheden vragen wij uw akkoord.

Gaat u ook akkoord?

De akkoordverklaring met retourenvelop ontvangt u bij deze brochure. U vindt twee keer hetzelfde formulier in de envelop die u ontvangt. Eén exemplaar is voor uw eigen administratie. Stuur het andere exemplaar **vóór donderdag 25 maart 2026** terug. Voor de retourenvelop is geen postzegel nodig.

Heeft u het formulier correct ingevuld?

Dan heeft u aangegeven of u akkoord gaat met de verduurzamingswerkzaamheden en of u kiest voor zonnepanelen. U heeft het formulier ook ondertekend met uw handtekening en de datum van tekenen.

Wij kunnen bijna aan de slag!

Gaat minimaal 70% van de huurders akkoord met de verduurzaming? Dan voeren we de werkzaamheden bij iedereen uit.



5. U ontvangt een financiële vergoeding

- U ontvangt **€ 150,- tegemoetkoming én € 600,- voor vervanging, reparatie of afwerking**
- Dit is voor iedereen hetzelfde, eenmalig en niet onderhandelbaar
- € 150,- is bedoeld als tegemoetkoming voor als we even wat stroom of water nodig hebben tijdens de werkzaamheden, of als u de binnenkant van de kozijnen in een andere kleur wilt schilderen
- € 600,- ontvangt u voor het aanschaffen van nieuwe raambekleding of aanpassing van bestaande

Wanneer krijg ik deze vergoeding?

- Nadat het verduurzamingsproject in de gehele straat is afgerond
- U medewerking heeft verleend aan alle werkzaamheden, de oplevering en het registreren van het energielabel
- U geen huurachterstand heeft (anders verrekenen wij dit)



6. De aannemer komt op huisbezoek

Een paar weken voordat de werkzaamheden van start gaan, ontvangt u van aannemer Coen Hagedoorn een uitgebreide uitvoeringsbrochure. Hierin geven zij u alle informatie die u moet weten. Denk bijvoorbeeld aan de bouwroute van de werkzaamheden, welke spullen u aan de kant moet zetten en een uitgebreide planning. Moeten we ergens rekening mee houden? Werkt u bijvoorbeeld 's nachts of bent u slecht ter been? Dan horen we dat graag. Om dit verder te bespreken komen zij ook nog eens bij u langs.



7. Wat hebben wij van u nodig?

We proberen u in de voorbereiding zo goed mogelijk te informeren. Tijdens de werkzaamheden proberen we overlast zoveel mogelijk te beperken. Maar ook u hebben wij nodig bij een aantal zaken.



Reactie op de akkoordverklaring

Wilt u ook een lagere energierekening en meer comfort in uw woning? Kruis dan het vakje 'Ja' aan op de akkoordverklaring. Stuur het formulier op in de retourenvelop. Doe dit vóór **25 maart 2026**. Ook als u niet akkoord gaat, horen wij dat graag.



Toegang tot uw woning

Voordat wij in uw woning starten met de werkzaamheden, komen wij bij u langs voor een huisbezoek. Bij dit bezoek is het belangrijk dat u ons toegang tot uw woning verleent. Zo kunnen wij de technische staat van uw woning beoordelen en eventuele bijzonderheden met u bespreken.



Vorbereiden van uw woning

Om alle werkzaamheden goed en vlot te laten verlopen, vragen we uw medewerking. Wij vragen u om de ruimtes waar onderhoud wordt uitgevoerd (gedeeltelijk) vrij te maken. Dit betekent dat u soms meubels moet verplaatsen of ruimte moet maken bij vensterbanken en de plekken waar de ventilatieventielen worden geplaatst.

Samen maken we er een mooi project van

We proberen u in de voorbereiding zo goed mogelijk te informeren. Tijdens de werkzaamheden proberen we overlast zoveel mogelijk te beperken. Veel werk nemen we u uit handen. Maar we hebben u ook nodig.

U ontvangt later nog meer praktische informatie

We vertellen u alles over de dagplanning, waar u rekening mee moet houden, wie u bereikt bij vragen en nog meer in de uitvoeringsbrochure. Deze ontvangt u een aantal weken voor de start van de werkzaamheden. Voor nu delen we graag al hoe u en wij de woning voorbereiden. Zo weet u wat u later kunt verwachten. U hoeft nu nog niets te doen. Heeft u straks ergens hulp bij nodig? Laat het de aannemer dan weten. Dan zoeken we naar een goede oplossing.

Dit doet u

Dit doet de aannemer

Werkzaamheden om woning voor te bereiden

Weghalen (video)deurbel



Weghalen schotelantennes



Weghalen airco



Weghalen overige attributen op de gevel*



Weghalen straat-, huisnummer- en gasbordjes



Demonteren en (indien mogelijk) terugplaatsen zonneschermen



Demonteren en (indien mogelijk) terugplaatsen rolluiken



Goede afstemming om woning voor te bereiden



* Denk aan versiering voor Halloween of Kerst, waarschuwingbordjes of vlaggenstokken





8. Wat kan ik verwachten?

Krijgen we toestemming van 70% van de bewoners om te starten en worden de benodigde vergunningen verleend? Dan kunnen we in september 2026 starten bij de eerste woningen. We leggen u aan de hand van vragen uit eerdere renovaties uit hoe we te werk gaan.

Hoe lang zijn jullie bezig in de straat?

We zijn ongeveer tot begin februari bezig. We voeren de werkzaamheden per fase uit. Dat betekent dat we eerst bij een aantal woningen beginnen. Daar voeren we werkzaamheden uit binnen in de woning. Pas als deze binnenwerkzaamheden klaar zijn, beginnen we bij de volgende woningen.

Ook de steigers verplaatsen we per woonblok na ongeveer 12 tot 15 weken weer. Zo gaan we als een treintje door de wijk. Het kan altijd zijn dat we iets uitlopen op de planning. Dat komt bijvoorbeeld door ziekte onder personeel of leveringsproblemen. Maar ook door dagen waarop het te hard waait, en we niet op het dak kunnen werken.



*Voorbeeld van steigerwerk. Heuvelwijk, IJmuiden.
Aannemer: Coen Hagedoorn*

Hoe lang zijn jullie bezig in mijn woning?

We verwachten in totaal tussen de 10 en 14 werkdagen bij u binnen aan de slag te zijn. We doen dit het liefst zoveel mogelijk aaneengesloten. Dat is voor u en voor ons makkelijker. Het komt vaak voor dat we het meeste werk binnen hebben afgerond, maar toch nog eens terug moeten komen voor de laatste dingen. Dat kan komen door een planning die uitloopt of een onderaannemer die uitvalt. Maar ook voor schilderwerk, dat doen we namelijk niet tegelijk met de binnenwerkzaamheden. We stemmen de planning goed met u af.

Welke overlast kan ik verwachten in de straat?

Er is meer bouwverkeer in de wijk en parkeerplaatsen zijn vaker bezet door werkbussen. Door bijvoorbeeld het uithakken van het voegwerk heeft u ook soms geluidsoverlast.

Wat gebeurt er met mijn aanbouw?

De aannemer gaat op een later moment in gesprek met u over uw aanbouw of serre. Hoe we hiermee omgaan verschilt namelijk per situatie.

Wie bereik ik straks bij vragen?

Tijdens de voorbereiding kunt u uw vragen stellen aan Vincent Mertens van adviesbureau Atriensis. Hij geeft u uitleg over de werkzaamheden en hoe de verduurzaming werkt, maar bijvoorbeeld ook over de akkoordverklaring. Nicole van der Meulen, projectleider sociaal bij Velison Wonen, is bereikbaar voor vragen over uw persoonlijke situatie.

Tijdens de uitvoering is de bewonerscoördinator van Coen Hagedoorn uw aanspreekpunt. Naast personeel van Coen Hagedoorn wordt er ook met onderaannemers gewerkt. Het is belangrijk dat u alleen bij de bewonerscoördinator uw vragen stelt. Zo krijgt u de meest betrouwbare informatie. We geven in de uitvoeringsbrochure hier nog meer uitleg over.

Komen jullie nog langs voor jullie starten?

Natuurlijk! Iedere woning is namelijk anders. Het komt vaak voor dat we maatwerk moeten bieden. Daarom komen we vooraf bij u langs om dit te bespreken. Daarnaast bespreken we de planning en kijken we naar de voorbereiding van de woning op de werkzaamheden. Ook horen we graag of we rekening moeten houden met uw gezondheid, huisdieren of andere zaken.

Wanneer starten jullie bij mijn huis?

We maken de planning wanneer we weten dat het project definitief door kan gaan. De planning wordt op tijd gedeeld met u als bewoner.



8. Alle stappen op een rij

We informeren u



1. Informatiebrochure

U heeft het informatiepakket ontvangen met deze informatiebrochure, een uitnodiging voor de inloopavond, twee akkoordverklaringen en de retourenvelop.



2. Inloopavond

Op **dinsdag 3 maart** staan ons bouwteam en adviseurs voor u klaar in het museumcafé van het Zee- en Havenmuseum om al uw vragen te beantwoorden. De uitnodiging vindt u bij deze brochure.



3. Akkoordverklaring

Bij deze brochure ontvangt u de akkoordverklaring. Heeft u geen vragen meer over het plan? Vul dan de akkoordverklaring in. Graag ontvangen wij de ondertekende akkoordverklaring van u terug vóór **donderdag 25 maart**. U kunt deze kosteloos opsturen in de retourenvelop.



4. 70% akkoord

Na de sluitingsdatum informeren wij u of minimaal 70% van alle huishoudens akkoord is gegaan en of het project doorgaat. Ook informeren wij u over de vervolgstappen.

We bereiden u voor



5. Uitvoeringsbrochure

Vervolgens krijgt u van aannemer Coen Hagedoorn een uitgebreide brochure over de uitvoering van de werkzaamheden en de planning voor uw woning.



6. Huisbezoek

Minimaal 4 weken voordat de werkzaamheden bij uw woning starten, komen de uitvoerder en bewonerscoördinator van Coen Hagedoorn bij u langs voor .

We voeren uit



7. Start werkzaamheden

De planning is nog niet definitief, maar wij streven ernaar om in **september 2026** te starten met de werkzaamheden bij de eerste woningen.



8. Oplevering

Wanneer de werkzaamheden in uw woning zijn afgerond, leveren wij de woning samen met u op. U ontvangt dan meteen uitleg over de aanpassingen en nieuwe systemen. U heeft nu een comfortabelere en energiezuinigere woning met een gezonder binnenklimaat!



Inloopavond

3 maart 2026

Mis het niet!





9. Vragen? Wij helpen u

Om de woningen te kunnen verbeteren en het hele proces te begeleiden is Velison Wonen een langdurige samenwerking aangegaan met specialisten. Wij stellen ze graag aan u voor:

Adviesbureau Atriensis

Atriensis is een adviesbureau met veel kennis op het gebied van het verduurzamen van woningen. Namens Velison Wonen hebben zij in de voorbereiding contact met bewoners.

Coen Hagedoorn

Coen Hagedoorn is een professionele aannemer met veel ervaring. Het bedrijf voert meerdere projecten voor Velison uit. Zij zijn vanaf het begin betrokken bij de voorbereiding. Ook is Coen Hagedoorn als aannemer verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en het begeleiden van de bewoners tijdens de uitvoering.

Velison Wonen

Uiteraard is Velison Wonen als uw verhuurder ook van begin tot eind betrokken bij het project.



atriensis

Vincent Mertens

Bewonerscommunicatie
Atriensis wijken

06-40071851

Ook via Whatsapp bereikbaar

v.mertens@atriensis.nl

Bereikbaar voor vragen over deze brochure en de akkoordverklaring.



**VELISON
WONEN**

Nicole van der Meulen

Projectleider Sociaal
Velison Wonen

06-82103070

Ook via Whatsapp bereikbaar

n.vandermeulen@velisonwonen.nl

Bereikbaar voor vragen over uw persoonlijke situatie tijdens de verduurzaming.



**Coen Hagedoorn
Bouwgroep**

Lisa Lute

Bewonersbegeleider
Coen Hagedoorn Bouw

U krijgt het telnr. later van ons

llute@coenhagedoorn.nl

Bereikbaar voor vragen vlak voor en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.






Coen Hagedoorn
Bouwgroep
www.coenhagedoorn.nl

 n Hagedoorn
 Coen Hagedoorn
 Coen Ha
 Coen Hagedoorn
Bouw

BEWAAR DEZE BROCHURE GOED

In deze brochure leest u alles over de werkzaamheden, maar er staan ook contactpersonen in. Bewaar deze brochure daarom goed. Dan heeft u altijd de belangrijkste gegevens bij de hand.



Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Actuele gebeurtenissen of technische noodzaak kunnen de aard van de werkzaamheden beïnvloeden. Daarnaast is de definitieve uitvoering van het project onder voorbehoud van: verkrijging van de Omgevingsvergunning, 70% akkoord van de bewoners en goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Velison Wonen. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.