



# Belangrijke informatie

**Aanpak Wippolder e.o. 2022 & 2023**  
complex 101 en 102

Klaar voor de toekomst

Woonbron maakt graag werk van goed en prettig wonen. Ons voorstel voor de aanpak van de woningen in uw straat houdt rekening met de behoefte van veel bewoners. Vorig jaar waren wij immers regelmatig te gast voor onder andere de werkzaamheden aan de vloer en meterkast. We hebben toen goed geluisterd; veel bewoners zien ertegen op om hiervoor tijdelijk te moeten verhuizen.

Daarom zijn de meeste werkzaamheden gericht op goed onderhoud van de buitenzijde van de woningen. Daarnaast zorgen isolerende maatregelen ervoor dat minder warmte verloren gaat en uw woning energiezuiniger is. Voor de isolerende maatregelen en mechanische ventilatie vragen wij een huurverhoging. Als uw leefstijl na de aanpak hetzelfde blijft, woont u toch voordeliger en comfortabeler. Tijdens de werkzaamheden kunt u thuisblijven. In deze brochure leest u wat de werkzaamheden zijn. Wij zijn enthousiast en zien uit naar uw reactie.

In deze brochure leest u wat we precies gaan doen en wat dit voor u betekent. Uiteraard staan wij voor u klaar om uw vragen te beantwoorden. Uw akkoordverklaring kunt u op verschillende manieren inleveren. Verderop leest u meer daarover.



# De werkzaamheden

Betere ventilatie en isolatie zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. U geniet meer comfort en woont energiezuiniger als u bewust met uw verbruik omgaat. In onderstaande tabel staan alle werkzaamheden op een rij. In de kolommen ziet u voor welke onderdelen uw toestemming nodig is en op welke onderdelen de huurverhoging is gebaseerd.

	Geen akkoord nodig	Akkoord nodig	Huurverhoging
<b>Gevel</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Glas vervangen voor HR++ glas Aan de achterzijde komen ventilatieroosters</li> <li>Vernieuwen van alle draairamen</li> <li>Vernieuwen van alle deuren</li> <li>Herstel houtrot kozijnen</li> <li>Schilderen houtwerk in huidige kleuren</li> <li>Reinigen metselwerk</li> <li>Herstel voegen en impregneren</li> <li>Vernieuwen huisnummerplaatje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>
<b>In de woning</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbetering ventilatie (individueel) door het plaatsen van een mechanische ventilatiebox. Eventuele leidingen worden met koven afgewerkt.</li> <li>Als dat nodig is, vervangen binnen riolering</li> <li>Vloeraanpak inclusief isolatieparels bij wie dat in 2020 niet is gebeurd</li> <li>Brandoverslag zolder</li> <li>Afzuigunit slaapkamer straatzijde</li> <li>Vervangen afgekeurde keuken, toilet en badkamer</li> <li>CV ketel vervangen ouder dan 2004 en indien noodzakelijk de radiatoren.</li> <li>Een extra dak ventilator bij de keuken als deze in de uitbouw zijn gesitueerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●*</li> <li>●</li> </ul>
<b>Dak</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Isoleren schuine daken inclusief platte daken keukenaanbouw</li> <li>Nieuwe dakpannen</li> <li>Vervangen dakkapellen, voor een geïsoleerde dakkapel</li> <li>Vervangen van de bestaande dakramen, voor dakramen met dubbelglas</li> <li>Herstel voegen schoorsteen en impregneren</li> <li>Vervangen lood</li> <li>Herstel zinken goten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>
<b>Berging</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vervangen van de houten bergingen of onderhoud gemetselde bergingen (voegen, vervangen asbest dak)</li> <li>Reinigen metselwerk en vervanging dak van de gemetselde bergingen</li> <li>Herstel voegen en impregneren</li> <li>Vervangen houten delen voor prefab alternatief</li> <li>Controleren riolering achterpaden en gedeeltelijk herstel bestrating</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>		

\* de kruipruimte isolatie die in 2020/2021 onder de vloeren is aangebracht, heeft invloed op de labelstap die een woning maakt en dus op de huurverhoging.



### Asbest weghalen

Vooraf aan de werkzaamheden is een asbestinventarisatie gedaan in iedere woning. Indien er asbest in- of rondom uw woning aanwezig is, wordt dit materiaal voor aanvang van de werkzaamheden vakkundig weggehaald, volgens de strenge voorschriften die hiervoor gelden. Dit zorgt ervoor dat het geen risico vormt voor de gezondheid van bewoners en werknemers. Als u in aanmerking komt voor een nieuwe keuken, toilet en badkamer vindt nog een asbest inventarisatie achter het tegelwerk plaats.

## Maatwerk

Vorig jaar hebben we alle woningen bezocht om de staat van de woning op te nemen. Volgens onze richtlijnen, zoals levensduur en veiligheid, komt een aantal woningen in aanmerking voor aanvullende maatregelen. In de aanbiedingsbrief bij deze brochure leest u of uw woning voor een van de volgende werkzaamheden in aanmerking komt.

### Op grond van kwaliteit

- Vernieuwing keuken, badkamer of toilet.

### Door levensduur

- Vervangen cv ketel als die van 2004 of ouder is.  
*Niet van alle cv ketels is het jaartal bekend. Een controle zal gedaan worden tijdens een warme opname en bespreking van de werkzaamheden in uw woning.*
- Vervangen radiatoren indien noodzakelijk.

### Voor de veiligheid

- Vervangen zachtboard plafonds.
- Restant uitvoering niet aangebrachte rookmelders.

## Wat merkt u ervan

De werkzaamheden kunnen we in bewoonde staat uitvoeren. Toch is het niet te voorkomen dat u overlast zult hebben. Uiteraard proberen we dat zoveel mogelijk te beperken.

Niet overal wordt er tegelijk gewerkt. De aanpak gebeurt per woonblok. Omdat de aannemer nog niet bekend is, kunnen we nu niet zeggen hoe lang de werkzaamheden duren en in welke volgorde wij werken.

U wordt in ieder geval ontzorgd als het gaat om het afdekken van uw woning waar gewerkt wordt. Wij verstrekken materialen voor het afdekken. Als uw woning aan de beurt is tijdens de koude periode verstrekken wij elektrische kachels. Wij laten u weten waar u deze kunt ophalen. Afhankelijk van hoeveel bewoners de toilet, douche en keuken willen laten vervangen, worden de faciliteiten gekozen. In de buurt is een

huiskamer als rustruimte en/of werkruimte voor u ingericht. Hier bent u altijd welkom om tot rust te komen met een kop koffie of thee. En kunt u indien nodig hier overdag naar de toilet of gebruik maken van de douche als deze bij u thuis worden vervangen. Mogelijk heeft u ook hulp nodig bij het verplaatsen van spullen, het weghalen en terughangen van gordijnrails of andere kleine klusjes. Voordat de werkzaamheden beginnen, kunt u dit aan de bewonersbegeleider bekendmaken als u hiervan gebruik wilt maken.

Ruim voordat de werkzaamheden beginnen komt de bewonersbegeleider met de aannemer bij u thuis. Vooraf stuurt deze begeleider u een informatiebrochure toe met allerlei praktische informatie tijdens de werkzaamheden en uw contactpersonen. Tijdens het bezoek neemt u samen met de bewonersbegeleider al uw vragen en wensen door.





## Voorstel huurverhoging

Door de betere isolatie en ventilatie verbetert de kwaliteit van de woning en wordt uw wooncomfort vergroot. Voor de woningverbeteringen mogen wij een huurverhoging vragen. Deze is gebaseerd op de verbetering van de energieprestatie van uw woning. Volgens het sociaal huurakkoord en met advies van de Woonbond, vragen wij u op basis hiervan een huurverhoging van maximaal € 16,-. Als alle werkzaamheden in de aanpak zijn uitgevoerd, wordt dit bedrag in de huur toegepast.

Het bedrag van de huurverhoging is gebaseerd op het sociaal huurakkoord en met uw klankbordgroep besproken.

Ondanks de huurverhoging zullen uw totale woonlasten gelijk blijven. Door de betere isolatie kan door bewust stookgedrag uw energierekening zelfs lager uitpakken.

# U ontvangt een compensatiebedrag

Na afloop van de werkzaamheden in en aan uw woonblok ontvangt u een vaste tegemoetkoming in eventuele onkosten van € 200,-. Dit bedrag is onder meer voor kleine aanpassingen die u na afloop van de werkzaamheden wilt doen, zoals voor raambekleding, een likje verf, eventueel verlies van warmte tijdens de werkzaamheden, verbruik van de tijdelijke elektrische radiatoren en het beperkte gebruik van water en energie door de aannemer.



## Vragen?

Heeft u nog vragen over onderdelen van het plan of over uw persoonlijke situatie? Dan nodigen wij u van harte uit hiervoor meteen een afspraak te maken om ons tijdens de spreekuren te bezoeken. U belt hiervoor naar 088 966 0000.

We volgen de adviezen van het RIVM om de spreiding corona te beperken. Hoewel het u vrij staat om een familielid of andere adviseur mee te nemen naar dit gesprek, vragen wij u met niet meer dan 3 personen naar deze afspraak te komen.

## Akkoord?

Wij hopen dat u enthousiast bent. Wilt u uiterlijk voor **1 november 2021** aan ons doorgeven of u wel of niet akkoord gaat met de verbeteringen en de huuraanpassing? Alleen als 70% of meer van alle huurders akkoord is, kunnen wij aan de slag. Na deze datum informeren wij u over de uitkomst en het vervolg. Het streven is om begin 2022 met de werkzaamheden te kunnen beginnen.

Uw reactie (dus ook als u niet akkoord bent) kunt u met behulp van **bijgaande akkoordverklaring** als volgt aan ons laten weten. U kunt een foto van het ingevulde formulier mailen naar [info@woonbron.nl](mailto:info@woonbron.nl) of stuur het met een WhatsApp naar 06 83 90 98 55. U kunt ook de brievenbus gebruiken van de woning aan de Van Nassaulaan 8 in Delft. Opsturen kan natuurlijk ook naar Woonbron, Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam. Vergeet dan niet een postzegel op de envelop te plakken.

**CONTACTGEGEVENS WOONBRON**

Postbus 2346  
3000 CH Rotterdam

WhatsApp: 06 83 90 98 55  
Facebook Messenger

E-mail: [info@woonbron.nl](mailto:info@woonbron.nl)  
Telefoon: 088 966 00 00

[www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl)

*Disclaimer*

Deze informatiefolder is met de grootste zorg samengesteld.  
Toch kunnen er kleine wijzingen zijn. U kunt geen rechten  
ontlenen aan de inhoud van deze folder.

Oktober 2021