



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Nieuwsbrief

Oranjepannenbuurt



WVH ontwikkelt een plan om de woningen van de Oranjepannenbuurt te verbeteren en energiezuiniger te maken. U woont in deze buurt. Via nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de voortgang.

Plan voor verduurzamen woningen Oranjepannenbuurt

In deze nieuwsbrief leest u de plannen om de woningen in de Oranjepannenbuurt te verduurzamen. Dit doen wij zonder huurverhoging. Wanneer we in een woning alle maatregelen uitvoeren, krijgt deze meestal een energielabel A. Zo verbruikt u minder energie.

Wanneer we starten met de eerste woning, duurt het ongeveer twee jaar voordat alle woningen klaar zijn. U bent vast ook benieuwd waar we gaan beginnen. We streven er nog steeds naar om eind 2024 te starten met de werkzaamheden. Dat hangt onder andere af van of we op tijd een ontheffing krijgen vanuit de Wet Natuurbescherming. U leest hier meer over onder *Flora & fauna*. In de Oranjepannenbuurt-Zuid gaat de gemeente werkzaamheden uitvoeren in de straat. We moeten deze

werkzaamheden op elkaar afstemmen. Anders zitten we elkaar in de weg. We stemmen daarom met de gemeente af hoe we dit het beste kunnen doen. We houden u op de hoogte.

Hoe nu verder

De komende tijd werken we de plannen verder uit. De aannemer kijkt daarvoor alle woningen, want niet iedere woning is hetzelfde. U krijgt hier nog bericht over. Daarna kunnen we de kosten goed in beeld brengen. We nemen dan rond de zomer een definitief besluit.

We kijken ook hoe we de werkzaamheden kunnen uitvoeren met zo min mogelijk overlast. Om dit te oefenen, gaan we eerst een proefwoning maken.



Het plan voor het onderhouden en verduurzamen van uw woning

U vindt hieronder een overzicht van de verschillende maatregelen die we gaan nemen.



HR++ glas plaatsen en kozijnen schilderen

In de huidige kozijnen plaatsen we nieuw HR++ glas. We vervangen alle ventilatieroosters door nieuwe zelfregulerende roosters. Zelfregulerend betekent dat ze automatisch meer of minder open gaan als er meer of minder geventileerd moet worden. Dat zorgt ervoor dat

er altijd frisse en gezonde lucht in uw woning is. Rondom de kozijnen kijken we of hier kieren gedicht moeten worden. Daarna schilderen we alle kozijnen.

Deze werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit.

Isoleren kruipruimte

We isoleren de kruipruimte door op de bodem van de kruipruimte isolatiemateriaal aan te brengen. Als er geen puin in de kruipruimte ligt, kunnen we dit van buitenaf doen. Daarom gaan we dit vooraf controleren. We kijken bij de controle meteen de kwaliteit van de houten vloer na.

- Ligt er geen of heel weinig puin in de kruipruimte? Dan voeren we de werkzaamheden uit. We isoleren dan van buitenaf. We hoeven hiervoor dan niet in uw woning te komen.
- Ligt er veel puin in de kruipruimte? Dan moeten we dat eerst weghalen. Dit kunnen we er alleen uit halen door een luik in de begane grondvloer te zagen. Ligt er puin in uw kruipruimte? Dan kijken we samen met u hoe we dit het beste kunnen verwijderen. Bijvoorbeeld door een deel van uw laminaat/parket/vloerbedekking tijdelijk weg te halen. Het aanbrengen van vloerisolatie zorgt voor meer comfort. Dus het is fijn als we samen een manier vinden om het aan te brengen.

Maken bergzolder en isoleren nieuwe bergzoldervloer

Onder het schuine dak zit nu een loze ruimte. Wij verstevigen hier de vloer en maken er een bergzolder van. In deze vloer brengen we ook isolatie aan. Zo is het ook meteen goed geïsoleerd. Het dak wordt niet geïsoleerd.

De zolder is alleen geschikt voor het opslaan van spullen, niet om bijvoorbeeld een slaapkamer van te maken. We plaatsen een vlizotrap om de zolder te bereiken. U kunt voor deze optie kiezen zodat uw huis goed geïsoleerd wordt. We adviseren u om dit te doen.

Als u zelf al een vloer heeft gemaakt en niet kiest voor de geïsoleerde vloer, gaan we uw vloer wel controleren op veiligheid. Als de constructeur de vloer niet veilig vindt, moet deze verwijderd worden en vervangen wij deze door een nieuwe vloer.



Plaatsen mechanische ventilatie en cv-ketel op bergzolder

Omdat de woning beter geïsoleerd wordt, is het belangrijk dat u ook een goede ventilatie heeft. Op de nieuwe bergzolder plaatsen we een mechanische ventilatiebox. Deze zuigt de lucht af in uw keuken, douche en toilet. Via de nieuwe roosters in uw raam komt verse lucht uw woning binnen.

De mechanische ventilatie plaatsen we in alle woningen.

Als we uw badkamer vervangen, verplaatsen we de cv-ketel van de kast bij de douche naar de bergzolder. De kastruimte voegen we toe aan de badkamer. We maken hier een aansluiting voor de wasmachine.



Nieuwe dakpannen

We vervangen de dakpannen en de panlatten.

Deze werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit.

Als de dakpannen zijn vervangen, kunt u ook kiezen voor zonnepanelen via Wocozon. We zorgen er ook voor dat uw meterkast geschikt is voor het aansluiten van zonnepanelen. Wilt u alvast meer weten over zonnepanelen via Wocozon? Op onze website vindt u meer informatie hierover: <https://www.vvhwonen.nl/zonnepanelen-via-wocozon>

Onderhoud aan schoorsteen



De schoorsteen moet onderhouden worden. We herstellen het metselwerk en voegwerk. We kijken de aansluiting met het dak na en vervangen deze als dat nodig is.

Deze werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit.

Aanvullen gevelisolatie en herstel gevel

Uw gevel heeft al gevelisolatie. We vullen deze aan, zodat de gevel weer helemaal geïsoleerd is. We herstellen ook het metselwerk en voegwerk van de woning en van de berging.

Sommige woningen hebben vochtproblemen vanuit de gevel. We verwachten dat we dat verbeteren met deze maatregelen.

Deze werkzaamheden voeren we bij alle woningen uit.



Vervangen douche, toilet en keuken

Is uw douche of toilet ouder dan vijftig jaar? Dan kunt u deze laten vervangen. Datzelfde geldt voor uw keuken als deze ouder is dan twintig jaar. Dit is geen verplichting, u kunt hiervoor kiezen. Behalve als wij constateren dat er lekkage kan ontstaan.

Als u een nieuwe keuken krijgt, maken we daar meteen een perilexaansluiting. Dit is een speciaal stopcontact voor een elektrische kookplaat. Zo kunt u ervoor kiezen om elektrisch te koken.

Komt u niet in aanmerking voor een nieuwe keuken, maar wilt u wel elektrisch koken? Dan kijken we hoe we een perilexaansluiting kunnen maken in uw keuken. Kies hiervoor als u daarna meteen elektrisch wilt koken, want we doppen dan direct de gasaansluiting af. Wilt u niet meteen overschakelen, vraag het dan op een later moment aan.

Let op. Zoals we in een vorige nieuwsbrief al aangaven bieden we bij badkamervervanging de keuze voor een tweede toilet. Hier staat een huurverhoging tegenover.





Mus



Gierzwaluw

Flora & fauna

In een eerdere nieuwsbrief vertelden we u al dat we onderzoek moesten doen of er mussen, vleermuizen of gierzwaluwen aanwezig waren. Dit zijn beschermde dieren die vaak onder dakpannen of in spouwmuren een nest maken. Afgelopen zomer is er onderzoek gedaan in de Oranjepannenbuurt. Uit het onderzoek blijkt dat er inderdaad dieren en nesten zijn gevonden in de buurt.

Daarom moeten we alternatieve verblijven voor de dieren maken. De komende tijd gaan we dus veel nestkasten in de buurt ophangen. Waar de kasten precies komen te hangen, beslissen we samen met de

ecoloog. De kasten komen in ieder geval minimaal drie meter hoog te hangen. Ook moeten we de huidige verblijfplaatsen ongeschikt maken, door bijvoorbeeld 'weringsborstels' te plaatsen. Deze zorgen ervoor dat de dieren niet meer de ruimte binnen kunnen en dus op zoek gaan naar een andere ruimte voor een nest.

Voordat we starten met het verduurzamen van de woningen, doet de ecooloog opnieuw onderzoek. We kunnen pas starten met werkzaamheden wanneer er geen dieren meer een nest hebben onder de dakpannen of in de spouwmuren.