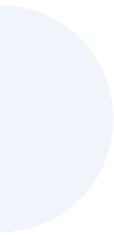


# Beter wonen in de Sint-Janshaven.

Je woning gaan we mooier, veiliger en prettiger maken. Doe je mee? In dit voorstel lees je wat we aan jouw flatgebouw gaan doen en wat dat voor jou als bewoner betekent.

- ✓ Geen tocht
- ✓ Geen vocht
- ✓ Gezonde lucht
- ✓ Meer sociale veiligheid
- ✓ Warme woningen
- ✓ Opgeknapt keukens, badkamers en toiletten
- ✓ Minder lawaai van buiten
- ✓ Minder asbest
- ✓ Minder ongedierte
- ✓ Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot dus beter voor het milieu en
- ✓ Geen huurverhoging





# Inhoudsopgave.

<b>Een beter huis, zonder verhuizen: zo doen we dat.</b>	<b>4</b>
Wat lees je in dit voorstel?	4
Bezoek bij je thuis	4
Voorbeeldwoningen	4
We denken met je mee	4
Doe je mee?	4
<b>Het werk in en aan de woning.</b>	<b>6</b>
Ramen, deuren en kozijnen	6
De verwarming	6
De keuken, badkamer en toiletten	7
De ventilatie	8
Elektriciteit	9
Balkon	9
<b>Het werk in en aan het gebouw.</b>	<b>10</b>
Het dak	10
Zijkanten van het gebouw	10
Ingang	10
Berging	10
Gang naar de bergingen	11
Galerij	11
Vluchttrappenhuizen	11
Van containerruimte naar stalling scootmobiels	11
<b>Waar geef ik precies toestemming voor?</b>	<b>12</b>
Beter wonen voor hetzelfde geld	12
Je krijgt een vergoeding voor de overlast	12
Minder betalen voor energie	12
<b>Planning.</b>	<b>13</b>
<b>Tot slot.</b>	<b>14</b>
Meer informatie en contact	14
Heb je vragen over dit verbetervoorstel?	14



# Een beter huis, zonder verhuizen: zo doen we dat.

## Wat lees je in dit voorstel?

In dit verbeterplan staan al onze plannen om jouw woning mooier, veiliger en prettiger te maken. Je leest wat we gaan doen en wanneer. Het werk is voor de hele flat bijna hetzelfde. Wel zijn er verschillen per deel van de flat. Je leest wat we doen bij 'Blok A' (huisnummer 12 t/m 410) en 'Blok B' (412 t/m 518). Daarnaast lees je voor welke werkzaamheden we eerst je toestemming nodig hebben. Voor alle verbeteringen berekenen we geen extra huurverhoging. We zijn benieuwd wat je ervan vindt.

## Bezoek bij je thuis

We bespreken dit voorstel graag met je en geven antwoord op al je vragen. Dat doen we in een bezoek bij je thuis. We horen dan graag wat voor jou belangrijk is en waar wij rekening mee moeten houden, bijvoorbeeld met je vakantieplannen of gezondheidssituatie.



### Tip:

Nodig iemand uit om bij het gesprek aanwezig te zijn als je dat prettig vindt. Twee weten meer dan één.

## Voorbeeldwoningen

We gaan een aantal voorbeeldwoningen maken. Hier kun je zien hoe je woning na de verbouwing gaat worden. Ook maken we filmpjes van deze woningen. We laten je op tijd weten wanneer en waar je deze kunt zien. Natuurlijk is het ook mogelijk om de voorbeeldwoningen in het echt te zien. We maken dan graag een afspraak met je.

## We denken met je mee

Om het werk uit te voeren, hebben we gekozen voor aannemer Giesbers Rotterdam. De aannemer werkt samen met ladies@work (bewonersbegeleiding) en informeert je tijdens de verbouwing over het werk en de planning. Jeanette Hofman, bewonersbegeleider projecten van Woonstad, is jouw contactpersoon voor alle overige vragen. Samen vormen ze het projectteam. Ze zijn er om jou op tijd te informeren en te helpen als dat nodig is.

## Doe je mee?

Dit voorstel is belangrijk. Voordat we kunnen starten met het werk willen we graag van je weten of je akkoord bent. Stemt de meerderheid (70%) van de bewoners voor de plannen? Dan gaan we voor je aan de slag. Laat ons weten wat je vindt door het formulier ondertekend terug te sturen. Heb je vragen die niet kunnen wachten tot het huisbezoek? Stuur dan een email naar [sint-janshaven@woonstadrotterdam.nl](mailto:sint-janshaven@woonstadrotterdam.nl) of bel naar 010-4408800 en vraag naar mij.

Met vriendelijke groet,

Namens het projectteam Sint-Janshaven  
Armando Sorrentino  
Projectleider Wijkverbetering





Huidige situatie



Nieuwe situatie

# Het werk in en aan de woning.

Lees per onderdeel het belangrijkste werk wat we gaan doen en waarom.

## RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN

### Wat gaan we doen?

- We halen asbesthoudende vensterbanken veilig weg en vervangen ze door nieuwe vensterbanken. We vervangen van alle woningen de kozijnen aan de buitengevel en plaatsen daarin HR++ glas, dat is glas dat beter isoleert.
- We vernieuwen het hang- en sluitwerk.
- We schilderen de deuren en kozijnen van de algemene ruimtes, die niet bij een woning horen.
- Voor Blok A (nr. 12 t/m 410) vervangen we alle voordeuren.
- In Blok B (nr. 412 t/m 518) krijg je nieuwe raamkozijnen met aan de linker- en rechterkant draaikiepramen waarmee je de ramen zelf kunt schoon houden. In het midden van de draaikiepramen komt een vast raam. Ook krijg je ventilatieroosters in de ramen van de slaapkamers. In blok A kunnen bewoners de ramen nu al zelf schoonmaken.

### Voordeel

#### Algemeen

- ✓ Je woning ziet er beter uit.
- ✓ Je ramen en deuren sluiten straks veel beter.
- ✓ Je hebt geen tocht meer en er ontsnapt minder warmte uit je woning, waardoor je energieverbruik vermindert en het milieu minder belast wordt.

#### Blok A

- ✓ Je kunt straks makkelijker je woning in, omdat de drempel lager wordt. En als je een rijplank voor een scootmobiel hebt, passen we deze aan op de nieuwe hoogte.

#### Blok B

- ✓ Er is straks geen schoonmaakbedrijf meer nodig om je ramen te wassen.
- ✓ De lucht in je slaapkamers is gezonder door de betere ventilatie.

## DE VERWARMING

### Wat gaan we doen?

#### Blok A

- We vervangen de warmtemeters waar nodig. Deze woningen hebben en houden blokverwarming met in elke woning een eigen meter.

Blokverwarming betekent dat de warmte voor verwarming en warm kraanwater op één plek voor de hele flat wordt gemaakt.

#### Blok B

- We gaan alle woningen aansluiten op de blokverwarming van Blok A.
- Alle woningen krijgen een eigen warmtemeter.
- De bestaande CV-ketels en gasleidingen halen we weg.
- Sommige verwarmingen (radiatoren) moeten we vervangen voor extra zuinige.
- Aan de buitenkant van je woning op de gang (galerij), komen buizen voor de blokverwarming in plaats van buizen voor gas.

### De voordelen

#### Blok B

- ✓ De centrale blokverwarming is veiliger en heeft minder onderhoud nodig dan individuele gasaansluitingen.
- ✓ In de toekomst wordt het mogelijk het hele gebouw aan te sluiten op stadsverwarming. Dat werkt op warmte die vrijkomt bij bedrijven. Dit is beter voor het milieu.
- ✓ Iedere woning krijgt een eigen 'slimme' meter, die je op afstand kan uitlezen. Zo weet je precies hoeveel je verbruikt en betaal je ook alleen voor wat je zelf verbruikt.



## DE KEUKEN, BADKAMER EN TOILETTEN

### Wat gaan we doen?

- We vernieuwen oude keukens, badkamers en toiletten.

#### Blok A

- In de afgelopen jaren zijn veel keukens en badkamers al eens vervangen. We verwachten het volgende te vernieuwen:
  - 30% van de keukens;
  - 50% van de badkamers;
  - 100% van de toiletten.

#### Blok B

- In dit blok zijn nog veel oude keukens, badkamers en toiletten. We vernieuwen daar bijna 100% van de keukens, badkamers en toiletten.

Of jouw keuken, badkamer of toilet vervangen wordt, bespreken we tijdens een bezoek bij je thuis.

## KEUKENS

- In alle keukens komt een aansluiting voor een elektrisch kooktoestel.
- Je krijgt dit kooktoestel van ons cadeau. We plaatsen het toestel en sluiten deze voor je aan.
- We verwijderen de gasleiding. Kook je al elektrisch? Dan verwijderen we alleen de gasleiding.

Is je keuken oud en versleten? Dan krijg je een nieuwe keuken en kun je kiezen uit een aantal kleuren en extra maatwerkopties voor de keuken. Alle mogelijkheden worden met je besproken tijdens het huisbezoek. Je krijgt dan een overzicht van alle keuzes. Je hoort op tijd wanneer dat bezoek bij jou plaatsvindt.





## BADKAMERS EN TOILETTEN

- Als we je badkamer vervangen, krijg je daar ook een aantal keuzemogelijkheden voor.
- We werken dan de leidingen zoveel mogelijk weg in de muur. In de keukens en de toiletten blijven de leidingen wel aan de muur te zien.

### De voordelen

- ✓ Je woning is veiliger, gezonder en energiezuiniger.
- ✓ Elektrisch koken is veiliger voor brand, geeft minder fijnstof in huis en verbruikt minder energie dan koken op gas. En dat is beter voor het milieu. Ook maak je een inductiekookplaat makkelijker schoon dan een kooktoestel op gas.

## DE VENTILATIE

### Wat gaan we doen?

- In je woonkamer komt een CO<sub>2</sub>-sensor: een apparaatje dat luchtkwaliteit meet. Het weet precies hoeveel lucht er afgevoerd moet worden om de lucht in jouw huis gezond te houden. Dat gebeurt automatisch.

### Voordelen

- ✓ De lucht in je woning is gezonder;
- ✓ Je woning is energiezuiniger, omdat de ventilatie ook automatisch zachter afzuigt.



## ELEKTRICITEIT

### Wat gaan we doen?

- We vernieuwen de elektrische installatie (groepenkast) in je meterkast en breiden deze uit voor het elektrisch koken.
- Je krijgt een videofoon (een huistelefoon met een schermpje) als je die nog niet hebt, zodat je kan zien wie er beneden aanbelt.
- Je krijgt rookmelders.

### Voordelen

- ✓ De nieuwe meterkast is klaar voor de toekomst.
- ✓ Bewoners weten wie ze toelaten, waardoor er meer sociale veiligheid is.
- ✓ Je woning is veiliger.

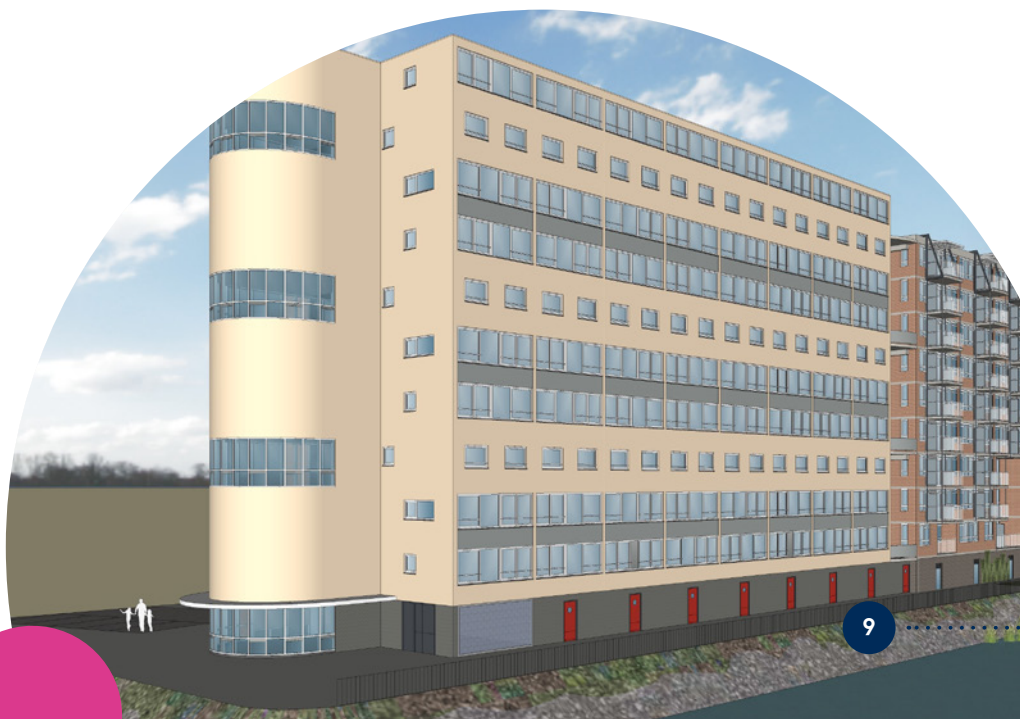
## BALKON

### Wat gaan we doen?

- We schilderen de gevelde balkonhekken.
- We reinigen de schermen tussen de balkons.
- We halen platen met asbest veilig weg en plaatsen nieuwe platen aan de achterkant.

### Voordeel

- ✓ Je krijgt een mooier balkon.



# Het werk in en aan het gebouw.

## HET DAK

- We isoleren het dak en brengen een nieuwe dakbedekking aan.
- We plaatsen op het dak van Blok A, 210 zonnepanelen.
- Blok B krijgt 40 zonnepanelen.
- De opgevangen energie kan via batterijen gebruikt worden voor de liften en verlichting in de beide delen van het gebouw.

## ZIJKANTEN VAN HET GEBOUW

### Blok A

- We gaan het kapotte metselwerk repareren.
- Het metselwerk aan de voorkant en achterkant gaan we extra isoleren, zodat zo min mogelijk warmte uit de woningen kan ontsnappen. De zijkanten van het gebouw (de bakstenen kopgevels) zijn al voldoende geïsoleerd. We vervangen de platen tussen de kozijnen met aluminium grijze platen.
- We vervangen de huidige platen aan de buitenkant van de trappenhuisen en dakopbouwen door aluminium grijze platen.

### Blok B

- De buitenkant gaan we vernieuwen: de buitenste stuclaag en de isolatielaag worden verwijderd. Er komt een nieuwe, dikkere isolatielaag.
- We brengen nieuw stucwerk aan en schilderen het opnieuw.

## INGANG

- Alle algemene toegangsdeuren en bergingsgangen kun je straks makkelijk openen met een tag. Dat is een plastic plaatje in de vorm van een druppel, waarmee je elektronische sloten opent
- We vervangen de sloten en sleutels van de woningen en bergingen, zodat je deze straks met één gewone, metalen sleutel kan openen.

### Blok A

- We gaan de ingang opknappen. Het schilderwerk wordt gedaan en er komen nieuwe plafondplaten.
- Op de etages worden de vloeren opnieuw getegeld, zoals dat eerder al eens bij de ingang is gedaan.

### Blok B

- We passen de ingang aan. De ingang krijgt een nieuwe buitendeur en luifel, de postkasten verplaatsen we naar de buitenkant.
- We verwijderen de tussendeur, zodat de toegang makkelijker wordt voor bijvoorbeeld mindervaliden.
- De sociale veiligheid wordt beter, omdat mensen niet meer in en uit het halletje kunnen lopen.

## BERGING

### Blok A en B

- Je krijgt een nieuwe lamp in je berging op de begane grond, die vanzelf aangaat als je je berging binnengaat. Hiervoor hangen we een sensor op.
- We schilderen de buitenkant van de bergingsdeuren en kozijnen. Je berging hoeft je niet leeg te maken.

### Voordeel

- ✓ Met de nieuwe lamp in je berging, bespaar je op energie.
- ✓ De bergingen zien er beter uit.

## GANG NAAR DE BERGINGEN

### Blok A

- In de algemene toegangsdeuren komt een groter raam.
- De achterdeur wordt vervangen door een groot raam.

### Blok A en B

- We schilderen de algemene toegangsdeuren.

## GALERIJ

### Blok A

- We brengen een nieuwe anti-slip deklaag op de buitenvloeren.
- We schilderen, de betonnen randen en plafonds, de metalen hekwerken en de bergkasten.

### Blok B

- We repareren het tegelwerk en vernieuwen de vloerbedekking.
- We plaatsen zonwerende beglazing en zorgen voor extra ventilatie, zodat de galerijen minder warm worden als de zon schijnt.

## VLUCHTTRAPPENHUIZEN

### Blok A

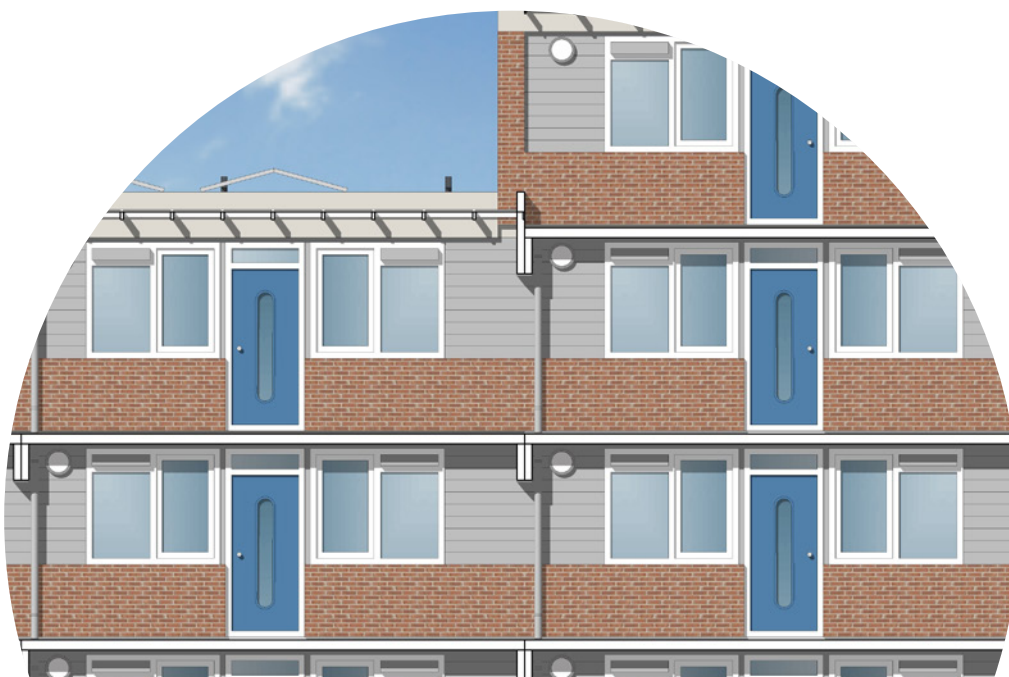
- We vervangen het plaatmateriaal op de wanden van de vluchttrappenhuizen door glas.
- We maken openingen in het metselwerk op de begane grond. Hierdoor is er meer daglicht in het trappenhuis.
- We maken de opening tussen het trappenhuis en de zijkant dicht met een open spijlen hek.
- We maken een nieuwe luifel aan de dakrand van het vluchttrappenhuis bij het begin van Blok A.

### Tussen blok A en B

- We plaatsen rubberen tegels. Hierdoor hoor je minder geluid als er mensen lopen.

## VAN CONTAINERRUIMTE NAAR STALLING SCOOTMOBIELS

- De gemeente verplaatst de afvalinzameling naar ondergrondse containers buiten om overlast van stank en ratten te verminderen. In die ruimtes maken we stallingen voor scootmobiel.





# Waar geef ik precies toestemming voor?

Een deel van het werk aan het gebouw is normaal of noodzakelijk onderhoud. Dit voeren we gewoon uit.

Denk aan:

- het schilderen van de buitenkant;
- het vervangen van de kozijnen;
- het vervangen van de dakbedekking;
- het aanbrengen van de anti-sliplaag op de galerij;
- het plaatsen van rookmelders;
- en het brandveilig maken van de woning.

Voor alle overige werkzaamheden, hebben wij je toestemming nodig:

- het isoleren van de ramen en het dak;
- een andere indeling van raampartijen;
- een andere kleur aan de buitenkant van de flat;
- het vervangen van de verwarming (CV en radiatoren);
- de woning gasloos maken door middel van elektrisch koken;
- het vervangen van keukens, badkamers en toiletten;
- het opknappen van de hal en het trappenhuis;
- het aanbrengen van zonnepanelen.

## Beter wonen voor hetzelfde geld

We maken je woning veiliger, gezonder, energiezuiniger en beter toegankelijk. Je flatgebouw knappen we op. Na de verbouwing zien je woning en de rest van de flat er fris en modern uit. Toch wordt de huur niet hoger. Ook krijg je niet de standaard jaarlijkse huurverhoging op 1 juli 2022, het jaar waarin we het meest werken. Zo woon je straks beter, voor hetzelfde geld.

## Je krijgt een vergoeding voor de overlast.

Tijdens het werk mag je gewoon in je eigen woning blijven. Het is fijn dat je niet weg hoeft uit je huis, maar we begrijpen dat je dan last hebt van het werk aan de flat. Ook moet je misschien kleine dingen veranderen in je huis na het werk. Daarom krijg je van ons deze vergoeding:

- €700 voor overlast en eventueel extra energieverbruik tijdens de bouw.
- €150 voor pannen
- €200 euro vergoeding raambekleding 3-kmr woning (of) €250 euro vergoeding raambekleding 4- en 5 kamerwoningen.

Woon je in een 3-kamerwoning, dan krijg je dus €1.050,-. Woon je groter, dan krijg je €1.100,-. Dit bedrag betalen we als we zijn begonnen met het werk in je woning.

## Minder betalen voor energie

Na het werk is je flatgebouw beter geïsoleerd. Dat betekent dat er minder warmte uit je woning kan ontsnappen en dus minder warmte verbruikt.



# Planning.

De totale verbouwing van de flat duurt ongeveer 1,5 jaar. Voor het werk in je woning zijn we ongeveer 10 tot 15 werkdagen bezig, maar dat is afhankelijk van de ingrepen. We starten in januari 2022. In september

2021 starten we met de voorbeeldwoningen. Tijdens de bouwvakantie en rond kerst en oud en nieuw werken we niet. Tijdens de winter werken we door, maar niet in je woning.

Planning	2021
Ontvangst verbetervoorstel bij bewoners	september
Bezoek bij je thuis	september/oktober/november
Bekijken voorbeeldwoning	Vanaf november
Uiterlijke inleverdatum instemmingsformulier	half november
	2022
Start werk woningen en gevel Blok A	januari
Start werk gevel en kozijnen Blok B	februari
Start werk woningen Blok B	april

## De belangrijkste stappen op een rij:

Ontvangst verbetervoorstel => inleveren toestemmingsformulier voor 15 november 2021.

We maken met jou een afspraak voor een warme opname (technisch onderzoek van je woning). Je krijgt dan de keuzeformulieren voor keuken en tegels. Lees het op je gemak door.

Twee weken na de warme opname willen we weten wat je wilt. Je kunt natuurlijk ook kijken in een voorbeeldwoning om de materialen in het echt te zien. Maak dan je keuze, die past bij jouw smaak.

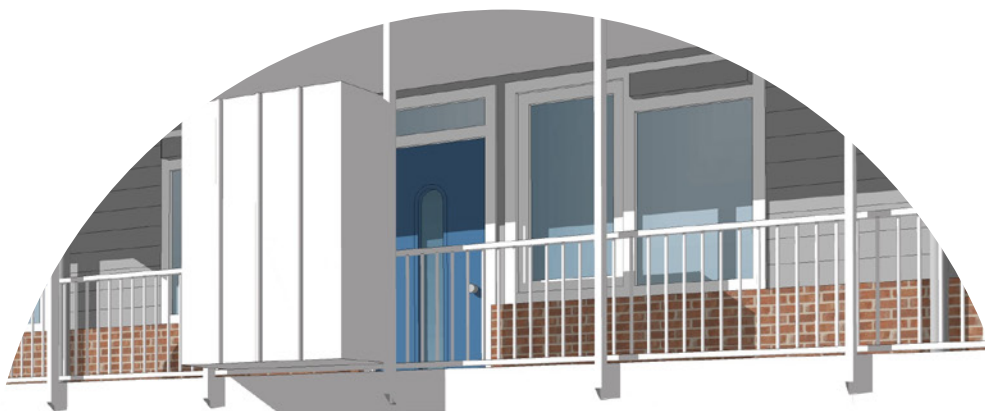
# Tot slot.

Wij hopen dat je net zoals wij enthousiast bent over het plan en over de voordelen die het je biedt. Het is nu aan jou om ons toestemming te geven voor het werk. Zet je handtekening op het toestemmingsformulier en stuur dit voor **15 november 2021** naar ons toe. Gebruik de antwoordenvolp of geef het direct aan ons tijdens het huisbezoek of stop het in de brievenbus van nummer 168. Het werkadres van het projectteam.

## Meer informatie en contact

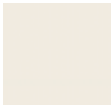





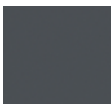
Heb je vragen over dit verbetervoorstel?

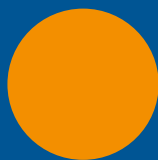
Bel 010-440 88 00 (op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur) en vraag naar Armando Sorrentino of mail naar [sint-janshaven@woonstadrotterdam.nl](mailto:sint-janshaven@woonstadrotterdam.nl).






## Overzicht kleuren wijziging Sint-Janshaven.

Onderdeel:	Bestaand:	Nieuw:	
balkon / galerijhekken	wit	ral 9010 wit	
balkon / galerijhekken	creme	ral 7001 grijs	
voordeur	grijs/blauw	ral 5023 verblauw	
rabatdelen gevel	nu trespa wit	ral 7035 lichtgrijs	
dakopbouwen	rood, geel, blauw	sunrise silver 'aluminium'	
staalconstructie galerij	blauw	grafietgrijs	
trappenhuis kozijnen	rood, geel, blauw	grafietgrijs	



**Meer weten?**

 (010) 440 88 00

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

**woonstad.**  
rotterdam