

Woningcorporatie met een missie



Voldoende betaalbare en duurzame woningen in Rozenburg:

dat is waar Ressort Wonen voor staat. Om dat te kunnen realiseren als woningcorporatie, moet je een kei zijn in samenwerken. Daar zijn wij van overtuigd: onze ambities kunnen we alleen waarmaken als we die met anderen nastreven. Goed samenwerken doen we natuurlijk met onze huurders en de gemeente. Maar ook met de collega's en zorg- en welzijnsinstanties, politie en tientallen andere relaties. Ressort Wonen staat midden in de samenleving en luistert goed naar wat er leeft in de maatschappij. Een van onze speerpunten is investeren in verduurzaming. Daarmee beperken we de woonlasten én dragen we bij aan het milieu.

Renovatie aan de Esdoornlaan

Ressort Wonen heeft ruim 2300 woningen in Rozenburg en in de toekomst 250 nieuwbouwwoningen in Brielle. De huurders staan centraal in alles wat wij doen. We betrekken hen bij onze strategische plannen en bij de uitvoering van onze plannen voor onderhoud en renovatie van de woningen. Dat gebeurde ook bij een renovatieproject aan de Esdoornlaan: de vijf huizenblokken met portieketagewoningen zijn al wat ouder en niet energiezuinig. Omdat de energiekosten een steeds groter deel uitmaken van de woonlasten, wilden we samen met de bewoners investeren in het (energetisch) verbeteren van deze woningen.

hadden ook een stem in de keuze voor de aannemer!

Consequenties in beeld

In november 2019 ontvingen alle huurders van de Esdoornlaan een brochure. Daarin werden de verbouwingsplannen uitgelegd. Ook hebben we goed uitgelegd wat de consequenties van de verbouwing zouden zijn. Behalve eventuele overlast van de verbouwing, zouden we namelijk na de vernieuwing en verduurzaming, de huurprijs verhogen. Die verhoging was beperkt en lag (vanzelfsprekend) binnen de bandbreedtes die daar wettelijk voor gelden. Maar voor Ressort Wonen was het commitment van de huurders zeer belangrijk. Tegenover de prijsverhoging stond gelukkig

een verlaging van de energielasten. En de woningen worden een stuk comfortabeler met een nieuw toilet, een grotere keuken, badkamer en balkon, zonnepanelen op het dak en screens aan de achterzijde.

Via de klankbordgroep ontvingen we goede aanvullende voorstellen. Door hen bij iedere stap te blijven betrekken wisten we wat we van elkaar konden verwachten! Vooraf hadden we gemeld dat we pas bij een akkoord van tenminste 70% van de huurders, het project uit zouden gaan voeren. Al snel besloot een groot aantal huurders, meer dan 80%, tot de verbouwing. Het nauwe contact dat we vooraf hadden met de huurders over de verbouwingsplannen speelde hier zeker bij mee.

	Eénouder gezin	65+ alleenstaand	65+ samenwonend	Dertigers samenwonend
Jaarinkomen	10.000 - 15.000	15.000 - 18.000	20.000 - 25.000	35.000 - 40.000
Huidige huur	476	377	377	516
Huidige huurtoeslag	-222	-150	-86	-0
Huidige netto maandlasten	254	227	291	516
Huurverhoging	+100	+100	+100	+100
Nieuwe huur	576	477	477	616
Nieuwe huurtoeslag	-287	-239	-175	0
Nieuwe netto huur	289	238	302	616
Maandelijks besparing energiekosten (gem.)	-75	-75	-75	-75
Nieuwe netto maandlasten	214	163	227	541

Rekenvoorbeelden van de woonlasten voor en na de verbouwing/huurverhoging

Huurders aan zet

Voor de start van dit project gingen we in gesprek met de bewoners. We vroegen hen om mee te denken over de uitvoering van de verbouwing. De plannen stonden toen nog in de kinderschoenen en een klankbordgroep van twaalf enthousiaste bewoners, trad op als spreekbuis van de huurders. Zo bepaalden zij zelf, aan de hand van hun eigen woonervaringen, mee over de aanpassingen in de woningen. Ze



Jaco Witvliet | Projectleider onderhoud en projecten

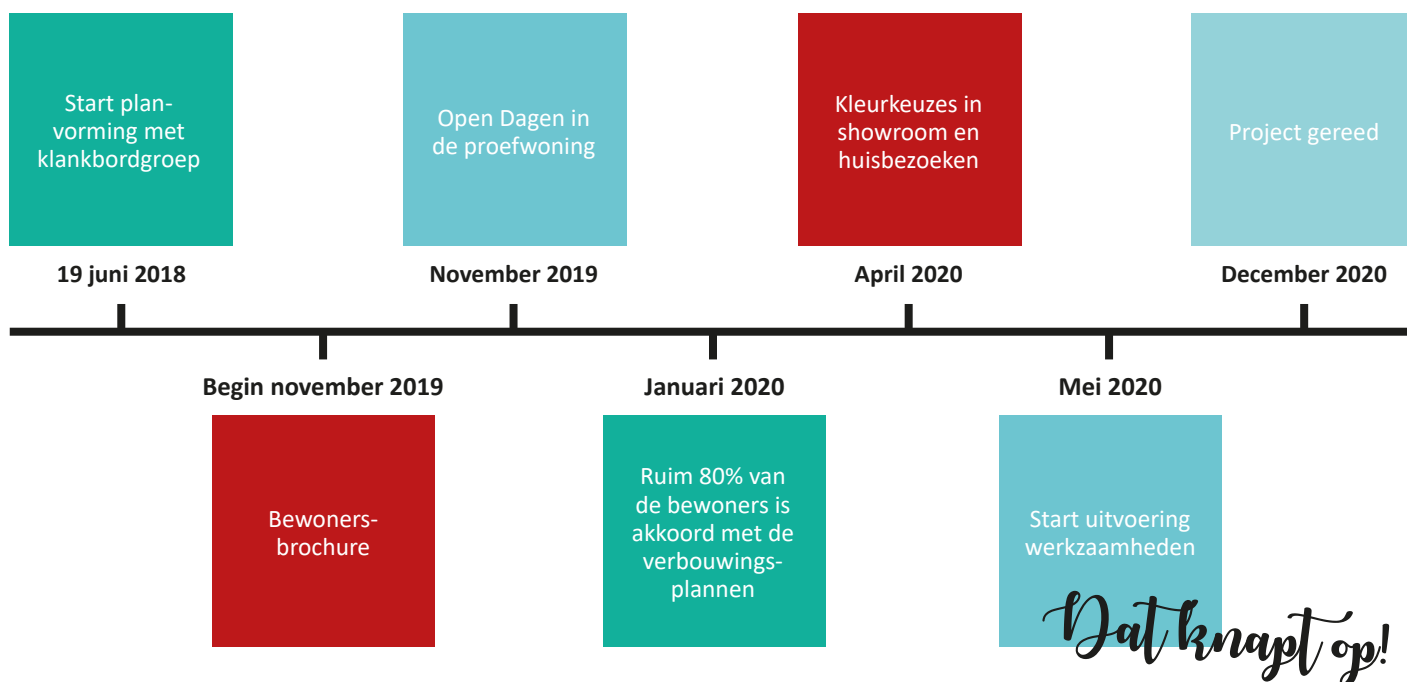
Sfeerproeven in modelwoning

Om goed te ervaren hoe de woningen er na de verbouwing uit zou komen te zien, is een proefwoning ingericht. Alle voorgenomen werkzaamheden waren in deze woning zichtbaar uitgevoerd. Eind november 2019 was deze woning klaar voor bezichtiging. Tijdens een Open Dag waren er volop technici en andere deskundigen aanwezig om vragen van bewoners te beantwoorden. Bijvoorbeeld over de duurzame aanpassingen.

Showroom en huisbezoek

Kort voor uitvoering van het werk maakten de bewoners van de Esdoornlaan hun keuzes voor de kleuren van onder meer tegels en het keukenblok. Dat gebeurde in de showroom van het kantoor van Ressort Wonen. Voor het werk echt van start ging, konden ze nog alle vragen kwijt tijdens een huisbezoek van de woonconsulent van Ressort wonen en de opzichter van aannemer Smits Vastgoedzorg. Tijdens die huisbezoeken is per woning nog eens goed uitgelegd hoe de werkzaamheden werden aangepakt.

Planning



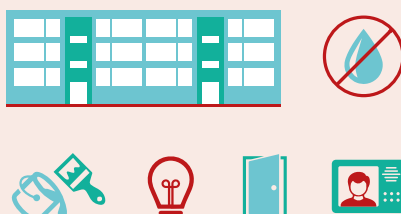
Buitenkant

- 10 zonnepanelen per woning
- Dakisolatie
- Buitengevelisolatie
- Nieuwe kunststof kozijnen met hoog-rendementsbeglazing (HR+++)
- Elektrische screens aan zonzijde van de woning
- Balkonuitbreidingen aan zonzijde met nieuw glashek
- Brabantia roldrooglijnvoorziening balkon aan de zonzijde



Algemene ruimten

- Vloerisolatie (aan de onderzijde van de vloer op de eerste woonlaag)
- Aanpak van de vochtproblematiek in de kruipruimte
- Schilderwerkzaamheden bij bergingen en algemene ruimten
- LED-verlichting bij bergingen en algemene ruimten
- Nieuwe portiekentreedeur
- Nieuwe postkasten-/bellentableau voorzien van videofoonstelsysteem



In de woning

- Nieuwe keuken en keuken-uitbreiding, badkamer en toilet
- Elektrische inductiekookplaat inclusief pannenset
- Tocht- en kierdichting in de woningen
- Nieuwe groepenkast
- Nieuw ventilatiesysteem
- Nieuwe cv-ketel

