



# Belangrijke informatie

Over de plannen voor uw woning en woongebouw aan de Ruilstraat, Heemraadstraat en Korenaardwarstraat

# Woonbron wil graag dat u prettig woont, nu en later

Daarom hebben we plannen gemaakt voor het onderhouden en verbeteren van uw woning en woongebouw. Denk bijvoorbeeld aan betere ventilatie en isolatie. Deze veranderingen zorgen ervoor dat u minder last heeft van kou, tocht en vocht. Zo heeft u straks meer comfort en een lager energieverbruik. Ook verbeteren we de brandveiligheid. Het goede nieuws: uw huur blijft hetzelfde, u gaat door deze werkzaamheden niet meer betalen. Tijdens de werkzaamheden kunt u gewoon in uw woning blijven wonen. We gaan ook aan de slag met de bedrijfsruimtes.

Op sommige plekken, zoals op de Heemraadstraat 54 en Ruilstraat 56-70, gaan we aan de slag met de fundering. Want deze is in slechte staat. Door de fundering te herstellen voorkomen we dat er in de toekomst schade aan de woningen en het gebouw ontstaat. De bewoners van deze 5 woningen op de begane grond verhuizen (tijdelijk).

In dit boekje leest u meer over onze plannen en vragen we u om akkoord te gaan met de verbeterwerkzaamheden.

## Goed om te weten

We maken onderscheid tussen onderhoudswerkzaamheden en verbeteronderhoud.

Onderhoudswerkzaamheden: alles wat nodig is om uw woning, bedrijfsruimte en woongebouw technisch in goede staat te houden. Bijvoorbeeld het schilderen van de kozijnen of het vervangen van het dak. Hier hoeft u ons geen toestemming voor te geven.

Verbeteronderhoud: alles om te zorgen voor meer comfort en een lager energieverbruik, bijvoorbeeld isolatie en nieuwe kozijnen met HR++ glas. We vragen u om ons hier toestemming voor te geven.



## In uw woning of bedrijfsruimte gaan we aan de slag met...

Wat gaan we doen	Huurders woning		Huurders bedrijfsruimte		Toestemming
	Onderhoud	Verbetering	Onderhoud	Verbetering	
Vervangen raamkozijnen inclusief HR++ glas en roosters		•		•	•
Vervangen gevelisolatie aan de binnenkant (alleen bij gemetselde gevels)		•			•
Vervangen voordeuren		•		•	•
Schilderen en opknappen garage- en toegangsdeuren waar nodig				•	•
Herstel en/of vervangen toilet, badkamer en/of keuken. Alleen bij bewoners waar dat volgens onze richtlijnen nodig is. Verderop leest u hier meer over.		•			•
Isoleren vloer begane grond. Alleen bij bewoners op de begane grond		•			•
Vervangen mechanische ventilatie		•			•
Vervangen dakramen	•				
Vervangen vloer, beplating en lood op balkon en repareren balkonhekwerk	•				
Onderhoud cv-ketel (en waar nodig vervangen)	•		•		
Keuring meterkast, elektrische installatie en gasinstallatie	•		•		
Waar nodig plaatsen nieuwe rookmelders en brandwerende voorzieningen bij leidingen in de meterkast en bij voordeuren	•		•		

# Uitleg over de verbeteringen in uw woning of bedrijfsruimte

## Vervangen raamkozijnen inclusief HR++ glas en roosters

De kozijnen in de voorgevel worden vervangen door nieuwe houten kozijnen. De kozijnen in de achtergevel worden vervangen door nieuwe kunststof kozijnen. De nieuwe kozijnen zijn voorzien van HR++ glas en ventilatieroosters. Met deze ventilatieroosters kunt u de ventilatie in uw huis regelen. Het glas van de bedrijfsruimtes wordt ook vervangen door HR++ glas.

## Vervangen gevelisolatie aan de binnenkant

Bij het verwijderen van de kozijnen in de gemetselde gevels ontstaat er schade aan de wanden in uw woning. Deze schade wordt hersteld. De schade aan de wandafwerking, bijvoorbeeld het schilderwerk of behang, herstelt u zelf. Tegelijkertijd vervangen we de isolatie achter de voorzetwand door betere isolatie.

## Vervangen voordeuren

De voordeur van uw woning wordt vervangen door een voordeur met spion en een driepuntsluiting. Hiermee voldoet de nieuwe voordeur aan de veiligheidseisen. De kieren rondom de deur worden goed afgesloten met rubbers. Hierdoor ontsnapt er minder warmte uit de woning. De voordeuren van de bedrijfsruimtes worden misschien vervangen. De dubbele deuren en garagedeuren worden geschilderd en hersteld waar nodig. Ook krijgen ze een nieuw uiterlijk, zodat ze beter passen bij de nieuwe voordeuren van de woningen.

## Herstel en/of vervangen toilet, badkamer en/of keuken (alleen voor huurders woning)

Dit doen we alleen bij bewoners waar dat volgens onze richtlijnen nodig is. We kijken dan bijvoorbeeld naar technische staat en veiligheid. Zijn we al bij u geweest om dit te onderzoeken, en gaan we bij u aan de slag met het herstellen of vervangen van uw toilet, badkamer en/of keuken? Dan leest u dat in de brief die u samen met deze brochure krijgt.

Bij sommige bewoners hebben we dit onderzoek nog niet gedaan. Dan komt onze aannemer nog bij u langs om te beoordelen of uw toilet, badkamer en/of keuken hersteld en/of vervangen wordt.

## Isoleren vloer begane grond

Sommige vloeren op de begane grond zijn nog niet geïsoleerd. Eerst worden de vloeren gecontroleerd, en waar nodig gerepareerd. Daarna wordt er isolatie onder de vloer aangebracht. Dit gebeurt via de kruipruimte onder de woning.



Isoleren van de vloer.



Vervangen van de ventilatiebox.

## Vervangen vloer, beplating en lood op balkon en repareren balkonhekwerk

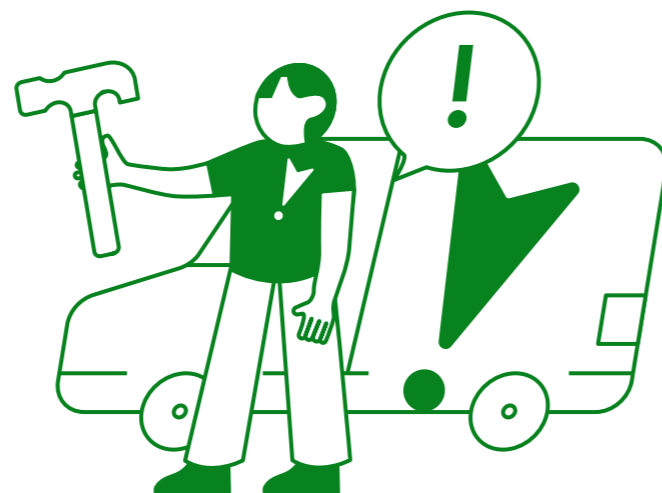
De vloer, het lood en de beplating op het balkon worden vervangen. In de oude beplating zit asbest. Daarom worden deze vervangen door nieuwe platen. Ook doen we kleine reparaties zoals het vervangen van kit en het controleren en waar nodig repareren van de balkonhekken.

## Keuring meterkast, elektrische installatie en gasinstallatie

De meterkast, elektrische installatie en gasinstallatie worden gecontroleerd en gekeurd. Als er iets niet in orde is, dan wordt dat gerepareerd.

## Rookmelders en brandwerende voorzieningen

In sommige woningen hangt nog geen rookmelder. Deze woningen krijgen alsnog een rookmelder. Kapotte rookmelders worden ook vervangen. In de meterkast worden de gaten en openingen waar leidingen doorheen lopen dichtgemaakt. Dat doen we ook in de bedrijfsruimtes.



## Vervangen mechanische ventilatie

De ventilatiebox in uw woning wordt vervangen door een nieuw model. Deze nieuwe box is energiezuiniger. In de keuken, badkamer en het toilet worden de ventielen opnieuw ingesteld, zodat de ventilatie weer goed werkt.

# Dit is wat we rondom uw woning, bedrijfsruimte en in uw woongebouw gaan doen

Wat gaan we doen	Onderhoud	Verbetering	Toestemming
Funderingsherstel op Heemraadstraat 54 en Ruilstraat 58 t/m 70	•		
Gevelplaten met asbest vervangen door nieuwe gevelplaten	•		
Metselwerk repareren, reinigen en waterafstotend maken	•		
Vervangen portiekdeuren bergingsdeuren (binnen)	•		
Schilderwerk van de bestaande houten kozijnen (in de algemene ruimtes)	•		
Doorvalbeveiliging ramen vervangen	•		
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking	•		
Vervangen dakpannen	•		
Vervangen asbestdaken van buitenbergingen	•		
Herstel vloeren, muren, plafonds en schilderwerk algemene ruimtes en portieken	•		
Vervangen regenpijpen	•		
Reparatie dakgoten	•		
Controle riolering	•		
Controleren en verbeteren brandveiligheid	•		

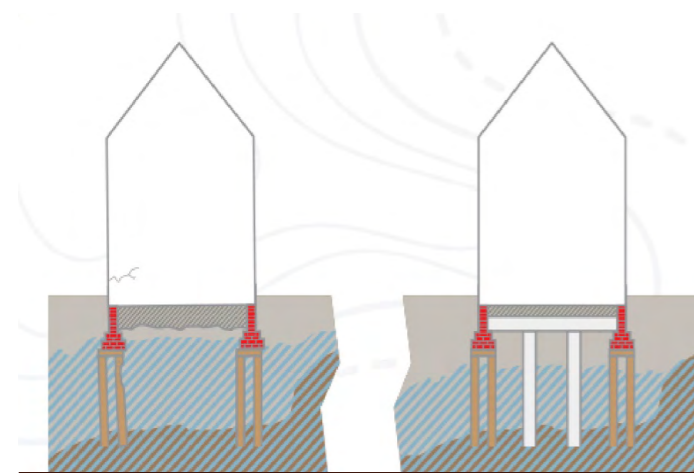
### Let op! Op sommige plekken moeten we misschien asbest weghalen

Voordat de werkzaamheden beginnen, controleren we in iedere woning of bedrijfsruimte of er asbest aanwezig is. Van sommige plekken weten we al dat daar asbest zit. En misschien komen we tijdens de werkzaamheden nog asbest tegen. Dan zorgen we ervoor dat het asbest wordt weggehaald. De bedrijven die voor ons werken doen dat altijd volgens strenge regels en nemen ook strenge maatregelen. Dit zorgt ervoor dat het weghalen van asbest geen risico heeft voor de gezondheid van bewoners en werknemers.

# Uitleg over de verbeteringen rondom uw woning en woongebouw

## Funderingsherstel op Heemraadstraat 54 en Ruilstraat 58 t/m 70

Woonbron heeft de fundering van de woongebouwen aan de Heemraadstraat 54 en Ruilstraat 58 t/m 70 onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat de fundering in slechte staat is. Daarom gaan we de fundering herstellen. Zo voorkomen we dat er in de toekomst schade aan het gebouw en de woning ontstaat.



De fundering is het onderste gedeelte van een gebouw. De fundering zorgt ervoor dat het gebouw veilig en stabiel blijft staan, zelfs als de grond beweegt of verandert. Onder het huis links ziet u hoe de fundering nu is. Onder het huis rechts ziet u hoe de fundering na de werkzaamheden is.

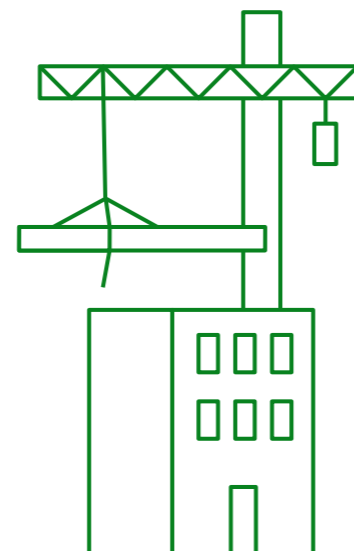
Om de fundering te kunnen herstellen wordt op de begane grond de hele vloer verwijderd. Daarna worden er nieuwe palen in de grond geperst. Bovenop deze palen wordt een nieuwe fundering gemaakt. Als dat is gebeurd, wordt er een nieuwe vloer gemaakt.

### Bewoners verhuizen (tijdelijk)

De werkzaamheden aan de fundering zijn erg ingrijpend. Daarom kunnen de bewoners van de Heemraadsstraat 54K en Ruilstraat 60, 64, 68 en 70 niet in hun woning blijven wonen. We begrijpen dat dat een vervelend bericht is en zijn met deze bewoners in gesprek over hun wensen.

### Sommige bergingen leeg

De bergingen van de woningen aan de Heemraadstraat 54B t/m J moeten voor de werkzaamheden leeg zijn. We zorgen voor een tijdelijke oplossing op het terrein achter het gebouw.



## Gevelplaten met asbest vervangen

*Alleen voor Ruilstraat 58-86, Heemraadstraat 54 en Korenaardwarsstraat 25-38*

In de gevelplaten aan de achterkant van het gebouw zit asbest. Daarom worden ze vervangen door nieuwe gevelplaten.

## Metselwerk repareren, reinigen en waterafstotend maken

De gevel wordt schoongemaakt. Scheuren, gaten en slecht voegwerk in de gevel worden gerepareerd. Daarna wordt de gevel waterafstotend gemaakt: er wordt een nieuwe beschermingslaag op het metselwerk aangebracht. Dit zorgt ervoor dat water het metselwerk niet kan binnendringen, terwijl waterdamp wel naar buiten kan ontsnappen.

## Vervangen portiekdeuren en bergingsdeuren

De buitendeuren naar de portieken worden vervangen. De deuren van de bergingen (binnen) worden ook vervangen.

## Doorvalbeveiliging ramen vervangen

De doorvalbeveiliging is de stang aan de buitenkant van het raam. De stang zorgt ervoor dat u niet uit het raam kunt vallen. Deze stang wordt vervangen.

## Schilderwerk van houten kozijnen (in de algemene ruimtes)

De houten kozijnen in de algemene ruimtes worden geschilderd. Het gaat om kozijnen die niet worden vervangen, zoals de kozijnen van de portiekdeuren, bergingsdeuren en voordeuren.

## Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking

De dakbedekking is verouderd maar de isolatie onder de dakbedekking is nog goed. Daarom wordt er een nieuwe laag dakbedekking over de oude dakbedekking gelegd.

## Vervangen van asbestdaken van de buitenbergingen

In de daken van de bergingen buiten zit asbest. Deze daken worden vervangen door nieuwe dakplaten.

## Herstel vloeren, muren, plafonds en schilderwerk algemene ruimtes en portieken

We controleren de vloeren, muren, plafonds en het schilderwerk in de algemene ruimtes en portieken. Schade wordt hersteld.

## Reparatie dakgoten

We controleren de dakgoten. Als er iets mis is, zoals een verstopte goot of losse aansluiting, dan lossen we dat op.

## Verbeteren brandveiligheid

De nieuwe voordeuren zijn beter bestand tegen brand. De nieuwe voordeuren gaan vanzelf dicht bij brand. Zo blijft de rook buiten het trappenhuis en kan iedereen veilig vluchten.



# Wij helpen u graag

De meeste bewoners blijven tijdens de werkzaamheden in hun woning wonen. We weten nu al dat de werkzaamheden gaan zorgen voor overlast. Natuurlijk proberen we de overlast samen met de aannemer te beperken. We verwachten dat de aannemer ongeveer 10 dagen bezig is met de werkzaamheden in uw woning. Verwacht u problemen, bijvoorbeeld vanwege uw gezondheid of andere persoonlijke omstandigheden? Bespreek dit tijdens het huisbezoek. Dan proberen we daar rekening mee te houden.

Om de overlast zo veel mogelijk te beperken, gaan we u helpen met:

- Spullen voor het afdekken van bijvoorbeeld uw meubels. Deze krijgt u van de aannemer.
- Een elektrische kachel voor als het door de werkzaamheden even te koud is in uw woning.
- Een rustruimte in de buurt. Daar kunt u rustig zitten of werken. U bent hier altijd welkom voor een kop koffie of thee.
- Kleine klusjes, zoals het verplaatsen van spullen of terughangen van gordijnrails. Bespreek dit tijdens het huisbezoek.

De bewoners van de woningen in de gebouwen waar de fundering hersteld wordt, gaan (tijdelijk) verhuizen. Onze sociaal beheerder gaat met deze bewoners in gesprek.

## Spreekuren

Er worden spreekuren georganiseerd op onze wijkpost aan de Ruilstraat 57. Kom langs op:

- Donderdag 17 juli tussen 11.00 en 12.00 uur
- Dinsdag 22 juli tussen 15.30 en 16.30 uur
- Donderdag 24 juli tussen 11.00 en 12.00 uur
- Dinsdag 29 juli tussen 11.00 en 12.00 uur.

## Planning

Zodra ten minste 70% van de bewoners akkoord is met ons voorstel, verwachten we in het tweede kwartaal van 2026 met de werkzaamheden te beginnen. Deze duren -afhankelijk van waar u woont- naar verwachting tussen de 4 maanden en 1 jaar. De werkzaamheden zijn dan in het tweede kwartaal van 2027 klaar.

## Huisbezoek

Voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen, komt er iemand van Woonbron of de aannemer bij u langs voor een huisbezoek. We bespreken dan wat de werkzaamheden voor u betekenen, en of er bijzonderheden zijn. Denk bijvoorbeeld aan:

- Welke werkzaamheden doen we wanneer?
- Heeft u hulp nodig bij het verplaatsen of afdekken van spullen?
- Hoe laat moet u de deur open doen en wanneer moet u thuis zijn?
- Hoe houden we rekening met bijzonderheden in uw woning en/of persoonlijke situatie?
- Welke dingen moet u zelf voorbereiden?
- Alle vragen die u verder nog wilt stellen.

Natuurlijk mag u voor dit gesprek ook een familielid, mantelzorger of iemand anders uitnodigen als u dat prettig vindt.

## U krijgt een vergoeding

Als de werkzaamheden aan uw woning en woongebouw klaar zijn, krijgt u een vaste vergoeding voor eventuele onkosten. Dit bedrag is bijvoorbeeld voor nieuwe raambekleding als de oude raambekleding na de werkzaamheden niet meer past. En voor het eventueel opnieuw verven of behangen van de nieuwe binnenwand. Of voor kleine aanpassingen die u zelf na de werkzaamheden wilt doen, zoals een likje verf. Soms maakt de aannemer gebruik van water of elektriciteit. Of verliest u warmte omdat er even geen kozijn in de gevel zit. Daar is deze vergoeding ook voor bedoeld.

Huurt u een bedrijfsruimte? Dan gaan we met u in gesprek over een passende vergoeding. Dit is in alle gevallen maatwerk.

# Welke vergoeding kan ik krijgen?



Welke vergoeding u krijgt, hangt af van hoeveel kamers uw woning heeft:

Aantal kamers	Vergoeding
2-kamerwoning	€ 550,-
3-kamerwoning	€ 650,-
4-kamerwoning	€ 750,-
5-kamerwoning	€ 850,-

## Extra vergoeding bij vernieuwen toilet, keuken en/of badkamer

In sommige woningen worden ook het toilet, de keuken en/of de badkamer vernieuwd. Dan krijgt u misschien een extra vergoeding. Deze extra vergoeding is berekend volgens de afspraken op pagina 14 van het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam. In dit document staan afspraken die zijn gemaakt door de woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Rotterdam. Samen willen zij zorgen dat renovatieprojecten eerlijk en duidelijk verlopen.

Deze afspraken gelden voor alle huurders in Rotterdam.



Ga naar [woonbron.nl/sssr](https://www.woonbron.nl/sssr) om het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam te lezen.

In de volgende gevallen heeft u recht op een extra vergoeding:

Werkzaamheden in de woning	Vergoeding
Uw toilet wordt vernieuwd	Geen extra vergoeding
Uw keuken wordt vernieuwd	Geen extra vergoeding
Uw badkamer wordt vernieuwd	€ 300,-
Uw keuken en toilet worden vernieuwd	€ 300,-
Uw badkamer en toilet worden vernieuwd	€ 300,-
Uw badkamer en keuken worden vernieuwd	€ 500,-
Uw badkamer, keuken en toilet worden vernieuwd	€ 500,-

## Vergoeding bij funderingsherstel

De bewoners van de Heemraadsstraat 54K en Ruilstraat 60, 64, 68 en 70 verhuizen (tijdelijk) door de werkzaamheden. Deze bewoners krijgen een andere vergoeding:

- Verhuist u tijdelijk naar een andere woning? Dan krijgt u:
  - € 2.100,- bij verhuizing naar de wisselwoning
  - € 5.400,- bij terugkeer naar uw oude woning
  - € 800,- als de wisselwoning schoon en netjes is achtergelaten
- Verhuist u definitief naar een andere woning? Dan krijgt u € 7.673,-. Dit bedrag krijgt u in 2 termijnen.

# We hebben uw hulp nodig

Om de werkzaamheden goed en snel uit te kunnen voeren, hebben wij uw hulp nodig. Daarom vragen wij u om ons te helpen met:

## Toegang tot uw woning of bedrijfsruimte

Geef de medewerkers van de aannemer toegang tot uw woning of bedrijfsruimte op de dagen waarop zij werkzaamheden bij u uitvoeren. Is er die dag niemand aanwezig? Dan kunt u uw sleutel aan ons geven. Tijdens het huisbezoek maken we hier afspraken over.

## Ruimte voor de werkzaamheden

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, hebben we werkruimte nodig. Bijvoorbeeld ruimte rondom de ramen tijdens het vervangen van de kozijnen. Tijdens het huisbezoek maken we hier afspraken over.

## Huisdieren

Heeft u huisdieren? Dan vragen wij u tijdens de werkzaamheden in uw woning ervoor te zorgen dat er geen loslopende huisdieren in uw woning of bedrijfsruimte zijn.



## Kostbare en kwetsbare eigendommen

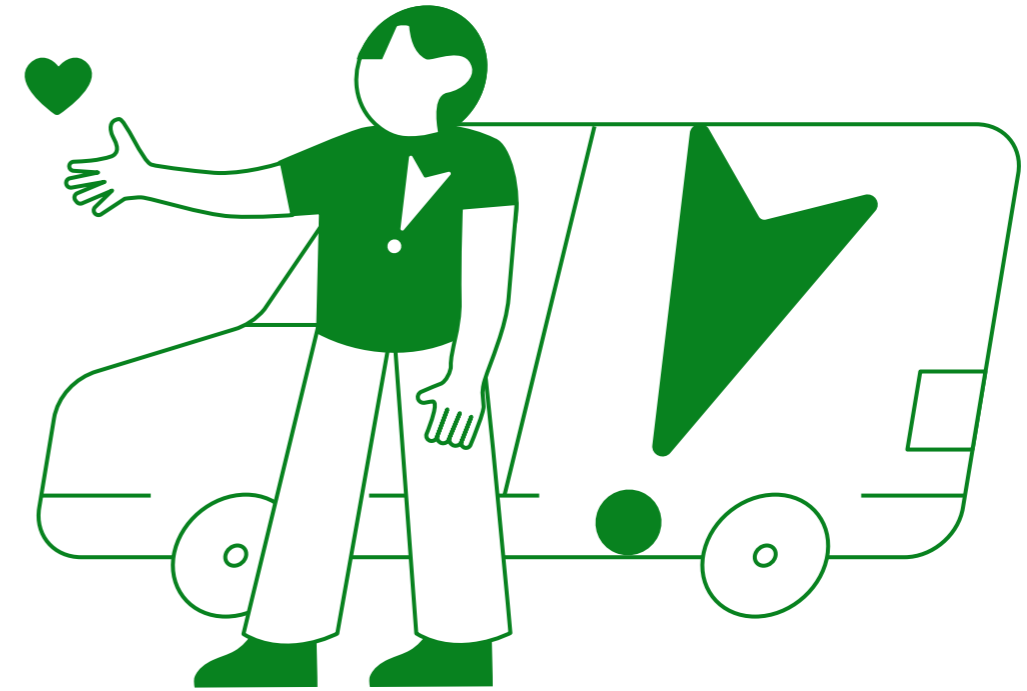
Wij raden u aan om uw kostbaarheden, kwetsbare spullen en elektronische apparatuur op te bergen op een veilige plaats of om deze goed af te dekken. Schade kan gemakkelijk ontstaan. Een inboedelverzekering dekt de schade aan uw spullen in huis, maar voorkomen is natuurlijk beter. Voor schade aan uw spullen die niet door uzelf zijn weggehaald, zij wij niet verantwoordelijk of aansprakelijk.

Is er tijdens de werkzaamheden toch schade ontstaan? Laat ons dit dan binnen een week na het einde van de werkzaamheden aan ons weten. U krijgt een formulier waarop u dit kunt doorgeven.

## Rust- en werkruimte

Wij kunnen ons voorstellen dat de geluidsoverlast tijdens de werkzaamheden ervoor zorgt dat u minder goed kunt thuiswerken. Of dat u wil ontspannen buiten uw woning. Woonbron biedt een ingerichte rust- en werkruimte aan op de Pupillenstraat 68.

Daarnaast maken wij afspraken met huiskamer de Pupillen op de Pupillenstraat 107. Bij de start van het project krijgt u van ons een strippenkaart. Deze kunt bij de huiskamer gebruiken voor een kop koffie of thee.



## Klankbordgroep

Wij vinden het belangrijk om u te betrekken bij de plannen voor uw woongebouw. Daarom hebben we een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep is een vertegenwoordiging van alle bewoners in uw straat en komt op voor uw belangen. Tijdens de inloopbijeenkomst op 2 juni 2025 hebben een aantal bewoners zich aangemeld voor de klankbordgroep.

## Nieuwsbrief

Tijdens de werkzaamheden houden we u via een nieuwsbrief op de hoogte van de stand van zaken.

## Misschien is er iets nog niet duidelijk

Stuur dan een bericht naar projectbegeleider Tessa van Bommel. Stuur een e-mail naar [tvbommel@woonbron.nl](mailto:tvbommel@woonbron.nl) of bel naar 06 22 40 77 71. We helpen u graag.

## Gaat u akkoord met het verbeteronderhoud?

Wij hopen dat u enthousiast bent over ons voorstel. Geef uiterlijk **11 augustus 2025** door of u wel of niet akkoord gaat met de verbeteringen die op de akkoordverklaring staan. Als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met ons voorstel dan gaan we definitief aan de slag.

De akkoordverklaring krijgt u samen met deze brochure. Vul de verklaring in en laat ons weten of u wel of niet akkoord gaat door de verklaring:

- In te leveren tijdens de spreekuren
- In te leveren bij onze wijkpost aan de Ruilstraat 57 (in de brievenbus)
- Een kopie of foto van de verklaring te sturen via [woonbron.nl/uploaden](https://woonbron.nl/uploaden)



Een kopie of foto van de akkoordverklaring uploaden.



## Impressie Ruilstraat, Heemraadstraat, Korenaardwarstraat





## Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud.

Juli 2025

## Contactgegevens Woonbron

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

Telefoon: 088 966 00 00

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

