

# Renovatievoorstel

30 duplexwoningen Margrietlaan en omgeving

Juli

2022



# Inhoud

## Inleiding

### 1. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning

- 1.1 Gevels
- 1.2 Daken
- 1.3 Tuinen en bergingen

### 2. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

- 2.1 Keuken
- 2.2 Badkamer
- 2.3 Toilet
- 2.4 Ventilatie
- 2.5 Asbest verwijderen
- 2.6 Inbouwkasten
- 2.7 Begane grondvloer

### 3. Gasloos

- 3.1 Waarom gasloos?
- 3.2 Hoe wordt mijn woning verwarmd?
- 3.3 Elektrisch koken
- 3.4 Wat betekent dit voor mijn elektriciteitsverbruik?
- 3.5 Elektriciteitsaansluiting en groepenkast

### 4. Veranderingen tegen éénmalige betaling

### 5. Vergoeding voor het ongemak

- 5.1 Vergoeding
- 5.2 Onkostenvergoeding vloerafwerking
- 5.3 Onkostenvergoeding raambekleding
- 5.4 Oplevering

### 6. Tijdens de werkzaamheden

- 6.1 Voor en tijdens de werkzaamheden
- 6.2 Bijzonderheden
- 6.3 Maatregelen COVID-19
- 6.4 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)
- 6.5 Logeerwoning
- 6.6 Toegang tot uw woning
- 6.7 Schade
- 6.8 Na de werkzaamheden

### 7. Planning

- 7.1 Planning werkzaamheden
- 7.2 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?





## 8. Financiële gevolgen voor u

- 8.1 Uw woonlasten
- 8.2 Energiebesparing
- 8.3 Huurverhoging
- 8.4 Huurtoeslag aanpassen

## 9. Communicatie

- 9.1 Huisbezoek
- 9.2 Opname
- 9.3 Nieuwsbrieven

## 10. Instemmingsprocedure

- 10.1 Stap voor stap
- 10.2 Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?
- 10.3 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?
- 10.4 Ik ga op vakantie, en nu?
- 10.5 Wanneer treedt het sociaal plan in werking?
- 10.6 Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

## 11. Contactpersonen

- 11.1 De opdrachtgever
- 11.2 De uitvoerder
- 11.3 Contactpersonen Woonpartners



Na een lange tijd van voorbereiding is het bijna zover; de renovatie van uw woning staat voor de deur. Het doel van deze renovatie is om uw woning energiezuiniger te maken en het comfort te vergroten zodat u prettig kunt blijven wonen. In het najaar van 2022 gaat de firma Huybregts Relou in opdracht van Woonpartners starten met de onderhoudswerkzaamheden aan de 30 duplexwoningen in Margrietlaan en omgeving. Wij informeren u tijdig over de planning. De uitvoering van het totale renovatieproject duurt ongeveer zes maanden.

Het gaat hierbij om de adressen:

- Margrietlaan 6A t/m 28
- Hortensialaan 84 t/m 88B
- Leliestraat 2
- Bernadettestraat 30

## Huisbezoek

In deze brochure leest u alles over de werkzaamheden die Woonpartners gaat uitvoeren. Voordat we starten met de uitvoering, maken wij een afspraak voor een huisbezoek om de woning op te nemen en vast te stellen welke werkzaamheden we in en aan uw woning uitvoeren. Eventuele bijzonderheden en aandachtspunten kunt u tijdens dit huisbezoek kenbaar maken.

## 70% akkoord

Om dit plan uit te kunnen voeren is uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet "ja" zeggen tegen dit voorstel. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u mee instemt. In deze brochure vindt u informatie om een goede keuze te kunnen maken.

## Vragen

In hoofdstuk 11 zijn de contactgegevens te vinden van de personen die betrokken zijn bij dit project. Heeft u vragen, neem dan contact met ons op.

**Lees en bewaar deze brochure goed.**

**Hij komt u later zeker nog van pas!**

# 1. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning

In dit hoofdstuk staan de werkzaamheden beschreven die wij aan de buitenzijde van uw woning uitvoeren.

## 1.1 Gevels

- Reinigen gevels
- Isoleren gevels
- Nieuwe kunststof kozijnen met isolatieglas
- Vervangen gevelpanelen door steenstrips
- Nieuwe voordeuren
- Nieuwe huisnummers
- Aanbrengen verlichting bij de voor- en achterdeuren
- Verbeteren balkons
- Nieuwe kunststof achterdeur en kozijn

## 1.2 Daken

- Aanbrengen dakisolatie
- Nieuwe dakpannen
- Nieuwe dakgoten
- Verwijderen schoorstenen (met uitzondering van eindschoorstenen)

## 1.3 Tuinen en bergingen

- Voortuinen worden onderhoudsvrij en uniform ingericht.
- Het plan voor de achtertuinten wordt in overleg met de bewoners uitgewerkt.
- Het is nog niet zeker of de bergingen worden behouden. Dit is afhankelijk van de plannen voor de achtertuinten.
- Als de bergingen worden behouden, dan worden deze opgeknapt.

### Sferimpressie nieuwe voorgevel



## 2. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

Hieronder kunt u lezen welke onderdelen we aan de binnenzijde van de woningen willen aanpakken. Voor de basiswerkzaamheden hoeft u niets te betalen. De opzichter bepaalt samen met u welke werkzaamheden precies uitgevoerd gaan worden. Het kan namelijk zijn dat bepaalde onderdelen in uw woning nog goed zijn of recent zijn vervangen. Is dat het geval, dan wordt dat specifieke onderdeel niet vervangen of aangepast.

### 2.1 Keuken

De opzichter beoordeelt of uw keukenblok vervangen wordt. In principe is dit het geval als uw keukenblok ouder is dan 20 jaar. Als uw keuken ouder is dan 15 jaar en uw tegelwerk moet vervangen worden, dan wordt uw keukenblok ook vernieuwd. Met de opzichter wordt de opstelling van de nieuwe keuken besproken.

Als uw keukenblok vervangen wordt, dan vervangen wij deze door een circulaire keuken. Bij de circulaire keuken ontvangt u van Woonpartners een afzuigkap, inductiekookplaat en pannenset. Een circulaire keuken bestaat grotendeels uit gerecyclede materialen en materialen die een langere levensduur hebben. Denk hierbij aan een stalen frame van de keuken en een granieten aanrechtblad. In plaats van nieuw tegelwerk krijgt u een vaste achterwand van glas tussen het aanrechtblad en de bovenkastjes. Bij dit renovatievoorstel ontvangt u een aparte brochure van Chainable, met alle informatie over de circulaire keuken.

Standaard maken wij één dubbel stopcontact boven het aanrechtblad en één enkelstopcontact voor de aansluiting van de onderbouw koelkast. De wanden waar voorheen tegelwerk aanwezig was en waar nu geen glaswand komt (bijvoorbeeld de wand tussen uw keukendeur en achterdeur) worden voorzien van wit schuurwerk, evenals de overige wanden in de keuken.

U kunt een keuze maken uit de kleur van de kastdeurtjes, het aanrechtblad, de glazen achterwand en de greepjes. Ook kunt u kosteloos kiezen voor een extra keukenkast in plaats van een nis voor de onderbouwkoelkast. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier.

Daarnaast mag u kiezen voor extra opties, zoals bijvoorbeeld een vaatwasser aansluiting. In hoofdstuk 4 van deze brochure staat hierover meer informatie.

Als de wasmachineaansluiting nu in de keuken is, wordt deze verplaatst naar de bergruimte in de woning (benedenwoning) of de kleine slaapkamer aan de voorzijde (bovenwoning).

### 2.2 Badkamer

De opzichter beoordeelt of de badkamer verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 jaar of ouder gehanteerd. De opzichter kan u hier tijdens het huisbezoek beter over informeren.

Als uw badkamer vervangen wordt, dan vernieuwen wij het tegelwerk en de sanitaire voorzieningen. Standaard worden de wanden in de badkamer betegeld tot een hoogte van ongeveer 1.80 meter. In de douchehoek worden de wanden tot plafondhoogte betegeld. Boven het nieuwe wandtegelwerk worden de wanden en plafonds voorzien van wit schuurwerk. De wanden en het plafond worden ook schimmelwerend geschilderd.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

- Nieuwe wastafel met spiegel en planchet.
- Nieuwe wastafelmengkraan.
- Naast de wastafel wordt één nieuw stopcontact en één schakelaar voor de verlichting boven de spiegel gemaakt.
- Nieuwe doucheslang met douchekop en een glijstang.
- Nieuwe douchemengkraan.

U mag kiezen uit verschillende kleuren wand- en vloertegels. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook mag u kiezen voor extra opties, zoals bijvoorbeeld een eenhendelmengkraan. In hoofdstuk 4 van deze brochure staat hierover meer informatie.

### 2.3 Toilet

De opzichter beoordeelt of het toilet verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 of ouder gehanteerd. De opzichter kan u hier tijdens het huisbezoek beter over informeren.



Als uw toilet vervangen wordt, dan vernieuwen wij het tegelwerk en de sanitaire voorzieningen. Standaard worden de wanden betegeld tot een hoogte van ongeveer 1.50 meter. Boven het nieuwe wandtegelwerk worden de wanden en het plafond voorzien van wit schuurwerk. Het toilet komt +/- 25 centimeter naar voren, zodat daarachter ruimte ontstaat voor het aanleggen van de riolering.

Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:

- Het bestaande toilet en toebehoren worden vervangen door een hangend toilet
- Het fonteintje (indien aanwezig) wordt vervangen. Als er nog geen fonteintje aanwezig is, dan plaatsen wij dat voor u als u dat wilt.

U mag kiezen uit verschillende kleuren wand- en vloertegels. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Ook is het mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld een verhoogde toiletpot. In hoofdstuk 4 van deze brochure staat hierover meer informatie.

## 2.4 Ventilatie

Goede ventilatie is zeer belangrijk, vooral als uw woning goed geïsoleerd is. Daarom worden de woningen voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hiervoor worden nieuwe kanalen voor de luchtaanvoer en -afvoer aangelegd naar de woonkamer, slaapkamers, badkamer en toilet. Deze kanalen worden afgewerkt met een koof of verlaagde plafonds. Hieronder ziet u een afbeelding van de installatie-unit. Houdt u rekening mee dat de installatie-unit ruimte in beslag neemt. Tijdens het huisbezoek wordt dit verder toegelicht.



## 2.5 Asbest verwijderen

Voordat we starten met de uitvoering, wordt onderzocht of asbesthoudende materialen in of aan uw woning zitten (asbestinventarisatie). Volgens het asbestbeleid worden de asbesthoudende onderdelen verwijderd, die een risico vormen voor de bewoners.

## 2.6 Inbouwkasten

De inbouwkasten in de woon- en slaapkamer worden verwijderd. Evenals de loze kanalen in de woon- en slaapkamer, de badkamer en het toilet. Op de plek waar de inbouwkasten en kanalen hebben gestaan, wordt de wand en het plafond zo goed mogelijk hersteld. Na de werkzaamheden dient u zelf het binnen schilderwerk te herstellen.

## 2.7 Begane grondvloer (alleen voor benedenwoningen)

De benedenwoningen hebben een houten vloer die niet geïsoleerd is. Woonpartners vervangt uw houten begane grondvloer in zijn geheel door een geïsoleerde betonvloer. Na de werkzaamheden dient u zelf een (nieuwe) vloerafwerking aan te brengen. U krijgt hiervoor een tegemoetkoming in de kosten.

Circulaire keuken (basisopstelling)





Badkamer en toilet



## 3. Gasloos

Na de renovatie wordt uw woning gasloos. Dit betekent dat de complete gasinstallatie (bestaande uit: cv-ketel, verwarmingen, leidingen, gasaansluiting voor het koken en gasmeter) wordt verwijderd. Hiermee vervallen uw vastrechtkosten voor gas.

### 3.1 Waarom gasloos?

Dit doet Woonpartners om uw woning klaar te maken voor de toekomst. De overheid heeft als doel gesteld om tot 2030 1,5 miljoen woningen te verduurzamen. Met deze aanpak draagt Woonpartners hier aan bij. Door de woningen nu van het gas af te halen, voorkomen wij dat we in de nabije toekomst opnieuw werkzaamheden moeten verrichten in uw woning en u opnieuw tot last moeten zijn.

### 3.2 Hoe wordt mijn woning verwarmd?

Om de woningen te verwarmen, brengen we elektrische panelen aan tegen het plafond. Deze panelen geven stralingswarmte af doormiddel van infraroodstraling. In elke ruimte (slaapkamers, keuken, badkamer en hal) wordt één paneel aangebracht met uitzondering van de woonkamer. Daar plaatsen we waarschijnlijk twee panelen aan het plafond. Bij de panelen hoort een bedieningssysteem, vergelijkbaar met uw huidige thermostaat. De panelen zijn gebruiksvriendelijk en onderhoudsarm.

Na de renovatie is uw woning goed geïsoleerd. Daardoor gaat veel minder warmte verloren. De elektrische panelen zijn dan zeer geschikt om uw woning te verwarmen. Hieronder ziet u een afbeelding van de warmtepanelen.



### 3.3 Elektrisch koken

Ook de gasaansluiting in uw keuken wordt verwijderd. Dit betekent dat u elektrisch gaat koken. U krijgt van Woonpartners een recirculatiekap, inductiekookplaat en pannenset cadeau. In hoofdstuk 2.1 kunt u meer informatie vinden over de keuken.

### 3.4 Wat betekent dit voor mijn elektriciteitsverbruik?

Doordat u straks geen gas meer heeft, neemt uw behoefte aan elektriciteit toe. Daarom zorgen wij ervoor dat u ook zelf elektriciteit kunt opwekken. Op de daken worden zonnepanelen aangebracht om de beneden- en bovenwoningen van elektriciteit te voorzien. Hierdoor hoeft u bij gelijkblijvend verbruik minder elektriciteit in te kopen.

### 3.5 Elektriciteitsaansluiting en groepenkast

Gasloze woningen moeten een zwaardere huisaansluiting voor elektriciteit hebben. Netbeheerder Enexis gaat uw huisaansluiting verzwaren. U hoeft hier niets voor te doen. Ook blijven uw vastrechtkosten voor elektriciteit ongewijzigd. Na de werkzaamheden heeft u geen gas meer. Per saldo bespaart u dus ongeveer €180 per jaar aan vastrechtkosten.

Ook is uw huidige groepenkast niet geschikt voor een gasloze woning. Onze aannemer vervangt uw groepenkast en controleert de complete elektrische installatie. Schakelaars en stopcontacten worden gecontroleerd en waar nodig vervangen. De complete installatie wordt gekeurd, zodat we zeker weten dat deze voldoet aan de gestelde normen.



WIPNADETTE  
STRAAT

WIPNADETTE



## 4. Veranderingen tegen eenmalige betaling

Er zijn een aantal extra veranderingen, waarvoor u zelf kunt kiezen. Dit zijn de zogenaamde geriefverbeteringen. Voor deze veranderingen vragen we een eenmalige betaling. In de tabel staan de mogelijkheden en de kosten per geriefverbetering. U kunt uw keuze tijdens het huisbezoek aan de opzichter kenbaar maken.

Voorzieningen tegen een eenmalige betaling als vervanging van de basisuitvoering, blijven eigendom van Woonpartners en worden door Woonpartners onderhouden.

Extra voorzieningen of uitbreiding op de basisuitvoering, tegen een eenmalige betaling, worden eigendom van de huurder en als Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) geregistreerd. U ontvangt hierop garantie. Het onderhoud is voor de huurder.

De eenmalige kosten worden gefactureerd en verrekend met uw ongemakkenvergoeding, nadat de woning is opgeleverd.

### KOSTEN VAN DE GERIEFVERBETERINGEN

Geriefverbetering	Eenmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW
<b>Keuken traditioneel</b>	
Aansluiting vaatwasser + extra groep	€ 240,00
<b>Badkamer</b>	
Eenhendelmengraan wastafel	€ 82,00
<b>Toilet</b>	
Verhoogde toiletpot	€ 69,00
<b>Bergruimte binnen (benedenwoning) of kleine kamer voorzijde (bovenwoning)</b>	
Aansluiting condens wasdroger	€ 273,00







Martensdijk

7511CS



## 5. Vergoeding voor het ongemak

Uw woning wordt grondig gerenoveerd. Dit betekent dat u overlast en ongemakken kunt ondervinden. Daarom krijgt u van ons een vergoeding.

### 5.1 Vergoeding

Tijdens de werkzaamheden kunt u niet in de woning blijven wonen. U heeft dan twee opties:

- U verblijft tijdelijk in een compleet ingerichte logeerwoning van Woonpartners. U ontvangt dan geen vergoeding, want u heeft ook geen overlast van de werkzaamheden. Voor de tijdelijke logeerwoning betaalt u geen extra kosten.
- U regelt zelf tijdelijk onderdak en ontvangt hiervoor een vergoeding van €850.

De huur van uw eigen woning incl. overige vaste lasten zoals gas, water en licht blijft u wel betalen.

### 5.2 Onkostenvergoeding vloerafwerking

In veel gevallen worden werkzaamheden verricht aan de vloer. Bijvoorbeeld de houten vloer wordt vervangen door een geïsoleerde betonvloer (benedenwoningen) en/of in de inbouwkasten en loze kanalen worden verwijderd. In dit geval krijgt u een vergoeding van €336 voor het aanbrengen van nieuwe vloerbedekking.

### 5.3 Onkostenvergoeding raambekleding

Volgens het Sociaal Plan is er sprake van een onkostenvergoeding voor de raambekleding als de dagmaat (buitenmaat) van het kozijn verandert. Bij de nieuwe kozijnen blijft de buitenmaat hetzelfde, maar verandert wel de indeling. Wij beseffen dat u hierdoor de raambekleding wellicht ook aan wilt of moet passen. Daarom is besloten om u een tegemoetkoming te geven in de kosten hiervoor. Deze tegemoetkoming is gelijk aan de onkostenvergoeding voor roerende zaken in het Sociaal Plan, te weten € 119 per gevel. Ook deze vergoeding ontvangt u na oplevering van de werkzaamheden.

Het volledig Sociaal Plan kunt u vinden op onze website [www.woonpartners.nl](http://www.woonpartners.nl) (ik huur\onderhoudsprojecten).

### 5.4 Oplevering

Als de werkzaamheden zijn afgerond, bezoeken de uitvoerder en de opzichter uw woning. Zij controleren of alle werkzaamheden goed en vakkundig zijn uitgevoerd. Dit is de eerste oplevering. Geconstateerde gebreken komen op een opleverlijst te staan. Deze punten worden binnen een aantal dagen afgerond. Als onderdelen of materialen besteld moeten worden, kan de afronding iets langer duren. Als de resterende punten zijn uitgevoerd door de aannemer, tekent u voor de oplevering. Dit is voor Woonpartners het sein dat de totale werkzaamheden zijn afgerond. Na deze afronding stellen we de vergoeding vast.

Na de definitieve oplevering volgt een onderhoudstermijn van drie maanden. Mocht u bijzonderheden ontdekken, dan kunt u deze melden bij de opzichter.

## 6. Tijdens de werkzaamheden

Tijdens het onderhoud is er sprake van overlast. Dat is helaas niet te voorkomen. Denk hierbij aan geluids- en stofoverlast van de omliggende woningen. Wij doen er natuurlijk alles aan om niet meer overlast te veroorzaken dan strikt noodzakelijk is. Hieronder noemen we een aantal zaken en wat wij er aan doen om die samen met u op te lossen

### 6.1 Voor en tijdens de werkzaamheden

Voordat Woonpartners start met de renovatiewerkzaamheden, wordt een opschoondag gehouden. Woonpartners plaatst afvalcontainers, waarin u uw niet gebruikte spullen kunt inleveren.

Tijdens de werkzaamheden kunt u niet in de woning blijven wonen. Uw persoonlijke en/of waardevolle spullen neemt u mee. Uw meubels en andere inventaris kunnen in de woning blijven mits deze de werkzaamheden niet belemmeren.

Voor het aanbrengen van de betonvloer in de benedenwoningen moeten de woonkamer en de slaapkamers helemaal leeg zijn. Voor de spullen die niet in de woning achter kunnen blijven en die u niet mee kunt nemen, stellen wij een opslagcontainer beschikbaar. Deze opslagcontainer staat voor uw voordeur en is alleen door u te gebruiken. U moet zelf uw spullen in de opslagcontainer plaatsen en weer terug plaatsen. Deze opslagcontainer stellen wij beschikbaar voor de benedenwoningen.

Samen met de opzichter en uitvoerder bespreekt u welke maatregelen u moet nemen, zoals het wegnemen, verplaatsen of afdekken van meubels. De aannemer verstrekt afdekplastic en/of plaatmateriaal. De aannemer denkt indien nodig uw vloer af en plaatst stofschotten. De aannemer laat u tijdig weten wanneer uw woning aan de beurt is. Op deze manier kunt u de betreffende ruimte(s) alvast zoveel mogelijk leeg maken. Denk hierbij zeker aan het opbergen van uw breekbare spullen.

### 6.2 Bijzonderheden

Zijn er bepaalde omstandigheden/bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld medische beperkingen)? Neem dan tijdig contact op met Maureen Kolenberg of Caroline van Selow

(projectcoördinator Sociaal) van Woonpartners (contactgegevens zie hoofdstuk 11). We zoeken dan samen naar een oplossing.

### 6.3 Maatregelen COVID-19

Wij volgen de laatste ontwikkelingen rondom het coronavirus en houden uiteraard rekening met de geldende maatregelen bij de start van de uitvoering. We zoeken daarbij naar mogelijke oplossingen op maat.

### 6.4 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

In de loop der jaren hebt u misschien zelf enkele voorzieningen in of aan uw woning aangebracht.

Tijdens de opname wordt met u besproken of de door u zelf aangebrachte voorzieningen wel of niet kunnen worden gehandhaafd. De technische staat van de voorziening speelt hierbij natuurlijk een rol. Als uw eigen voorzieningen een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, dient u deze voorzieningen zelf te verwijderen en eventueel later zelf weer terug te plaatsen. De verantwoordelijkheid voor de door u zelf aangebrachte voorzieningen blijft bij u.

Voor de duidelijkheid geven we een aantal voorbeelden:

- Betimmeringen in keukens;
- Elektrische voorzieningen zoals verlichting in badkamer, keuken en toilet;
- Planten tegen de gevels waar steigers moeten komen staan om het voegwerk te vervangen;
- Het tijdelijk verwijderen van aanbouwen, zoals een veranda of overkapping;
- Het tijdelijk verwijderen van rolluiken en zonwering.



Ook kan het voorkomen dat u door de eerder geplaatste voorzieningen na de werkzaamheden zelf nog het een en ander moet aanpassen. We geven wederom enkele voorbeelden:

- In de keuken hebt u een verlaagd of schrotenplafond aangebracht en dat past niet met de nieuwe aftimmering boven de keuken. In dit geval dient u dan zelf het schrotenplafond aan te passen.
- De nieuwe vensterbanken kunnen niet op dezelfde hoogte teruggebracht worden. Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de lengte van uw gordijnen.
- De kozijnen worden vervangen, waardoor uw raambekleding mogelijk aangepast dient te worden.

Tijdens de opname kijken de opzichter en de uitvoerder samen met u naar dergelijke zaken. We proberen zo goed mogelijk met u mee te denken, maar kunnen niet alles voorzien en/of voor u oplossen.

## 6.5 Logeerwoning

Als u kiest voor een volledig ingerichte logeerwoning, dan hoeft u alleen uw persoonlijke spullen en linnengoed mee te nemen.

Voor het gebruik van de logeerwoning betaalt u geen extra kosten. De verplichtingen uit uw huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn geheel van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.

Zodra u terug kunt keren naar uw gerenoveerde woning, dient u de logeerwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als u schade heeft aangericht in de logeerwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, moet u deze vergoeden.

Als u gebruik maakt van een logeerwoning, krijgt u geen ongemakkenvergoeding.

## 6.6 Toegang tot uw woning

We verzoeken u vriendelijk, maar dringend, ervoor te zorgen dat de werknemers van de aannemer op de geplande dagen in uw woning terecht kunnen. U geeft één set sleutels af aan de uitvoerder van de aannemer. Wilt u tussentijds de woning betreden, stem dit dan af met de uitvoerder. U blijft altijd zelf verantwoordelijk voor de spullen in uw woning.

## 6.7 Schade

De aannemer heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden ervaren vaklieden geselecteerd. Als ondanks alle voorzorgsmaatregelen die genomen zijn, toch schade ontstaat aan uw eigendommen, verzoeken wij u dit nog dezelfde dag (bij voorkeur schriftelijk) te melden aan de uitvoerder en/of aan de opzichter.

## 6.8 Na de werkzaamheden

Na de werkzaamheden moet u zelf waarschijnlijk ook een aantal zaken herstellen. Hieronder leest u wat Woonpartners niet gaat doen:

- Binnen schilderwerk aan wanden en binnendeuren is voor u zelf.
- Nadat de nieuwe betonvloer droog is, mag u zelf (nieuwe) vloerafwerking aanbrengen (benedenwoning)
- Als inbouwkasten of loze kanalen zijn verwijderd, past uw vloerafwerking niet meer. U mag dan zelf (nieuwe) vloerafwerking aanbrengen (beneden- en bovenwoning).
- Nadat de nieuwe betonvloer droog is, mag u zelf de meubels uit de container terugplaatsen.
- U mag zelf uw raambekleding terughangen.
- De woningen worden bezemschoon opgeleverd. Overige schoonmaakwerkzaamheden zijn voor u zelf.

## 7. Planning

Tijdens het onderhoud is er sprake van overlast. Dat is helaas niet te voorkomen. Denk hierbij aan geluids- en stofoverlast van de omliggende woningen. Wij doen er natuurlijk alles aan om niet meer overlast te veroorzaken dan strikt noodzakelijk is. Hieronder noemen we een aantal zaken en wat wij er aan doen om die samen met u op te lossen

### 7.1 Planning werkzaamheden

Op de planning staan 30 woningen om gerenoveerd te worden. De werkzaamheden starten in het najaar van 2022 en zijn in het eerste kwartaal van 2023 afgerond.

Na de renovatie van de woningen, starten de werkzaamheden aan de tuinen. De plannen voor de tuinen moeten nog in overleg met de bewoners worden gemaakt.

### 7.2 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?

De werkzaamheden aan uw woning duren in totaal ongeveer zes weken.

De werkzaamheden aan de buitenzijde zijn erg weersafhankelijk, maar nemen circa 15 werkdagen in beslag. Bij een volledige aanpak van de binnenzijde, komt daar nog eens circa 15 dagen bij. De binnen- en buitenwerkzaamheden worden zo veel mogelijk tegelijk uitgevoerd om de doorlooptijd te verkorten en u zo snel mogelijk terug kunt naar uw gerenoveerde woning.



## 8. Financiële gevolgen voor u

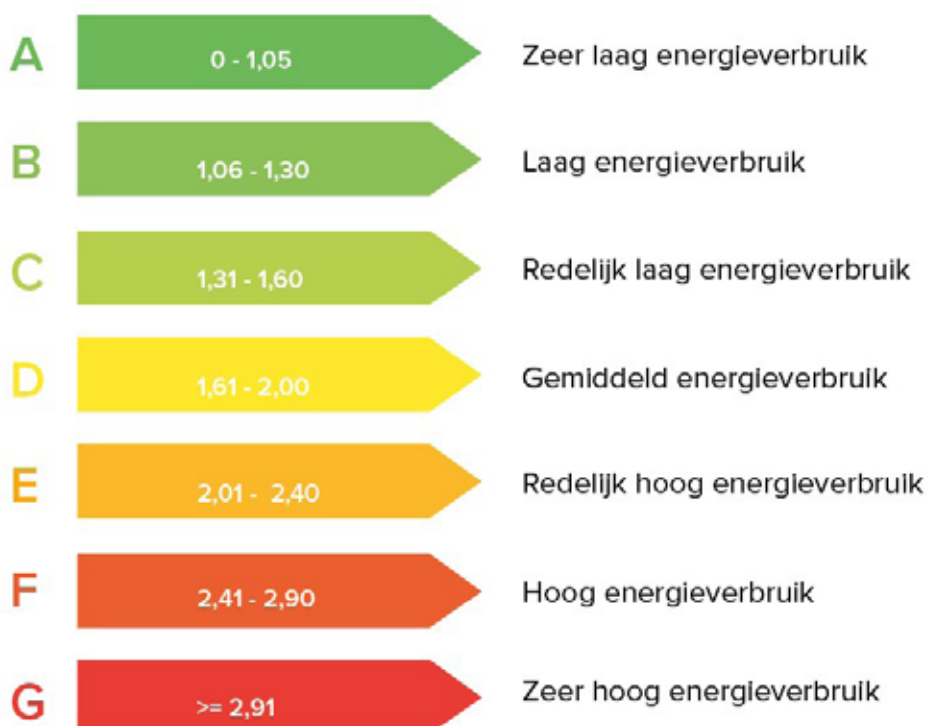
### 8.1 Uw woonlasten

Woonpartners vraagt een huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen die toegepast worden aan uw woning. De huurverhoging is gebaseerd op de stap die uw woning gaat maken met het energielabel. Het huidige energielabel is vooraf vastgesteld. Het nieuwe energielabel wordt vastgesteld op basis van de nieuwe materialen die worden toegepast om de woning beter te isoleren.

Door de verschillende woningtypes is het mogelijk dat niet iedereen dezelfde huurverhoging krijgt. Tijdens het huisbezoek hoort u van ons welke huurverhoging voor uw woning van toepassing is.

### 8.2 Energiebesparing

De woningen hebben een energielabel dat varieert van energielabel C tot energielabel G. Gemiddeld hebben de woningen een energielabel E. Na de renovatie gaat dit naar verwachting energielabel A zijn. Uw woning wordt daarmee comfortabeler en energiezuiniger. Dit kan u, bij gelijkblijvend verbruik, een besparing opleveren in de energielasten.





### 8.3 Huurverhoging

Na deze renovatie is uw woning comfortabeler en energiezuiniger. Om deze aanpak mogelijk te maken wordt een huurverhoging gevraagd. De kosten zijn afhankelijk van de oppervlakte van uw woning en de labelstap die uw woning gaat maken. Onderstaande tabel geeft alvast een inschatting van de mogelijke huurverhoging.

De huurverhoging gaat altijd in op de eerste dag van de maand. De datum wordt als volgt bepaald: een maand nadat uw woning is geïsoleerd gaat de huurverhoging in. Voorbeeld: stel de laatste woning van het blok wordt op 15 november opgeleverd, dan gaat de huurverhoging in op 1 december.

### 8.4 Huurtoeslag aanpassen

Heeft u recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat na de renovatie ook. Meld op tijd uw aangepaste huurprijs bij De Belastingdienst via [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

#### Woningen < 70 vierkante meter

Van _____		Naar	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 4								
A	Redelijke vergoeding	€ 8	€ 4							
B	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 8	€ 4						
C	Redelijke vergoeding	€ 16	€ 12	€ 8	€ 4					
D	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 17	€ 13	€ 9	€ 5				
E	Redelijke vergoeding	€ 24	€ 20	€ 16	€ 12	€ 8	€ 3			
F	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 25	€ 21	€ 17	€ 13	€ 8	€ 5		
G	Redelijke vergoeding	€ 31	€ 27	€ 23	€ 19	€ 15	€ 10	€ 7	€ 2	

## 9. Communicatie

Naast de informatie die in deze brochure staat, willen wij u graag goed informeren en op de hoogte houden over het renovatieproject. Dit doen wij op verschillende manieren.

### 9.1 Huisbezoek

Ongeveer één week nadat u deze brochure heeft ontvangen, komen wij bij u op huisbezoek. Indien u vragen heeft over de brochure of over de werkzaamheden, dan kunt u deze aan ons stellen.

Tijdens dit huisbezoek, vragen wij u of u akkoord gaat met de verplichte werkzaamheden aan uw woning. Als 70% van de bewoners akkoord is, mogen wij de werkzaamheden uitvoeren.

### 9.2 Opname

Vlak na de zomervakantie maken de opzichter en de uitvoerder een afspraak voor een technische opname van uw woning. Tijdens deze opname heeft u wederom de gelegenheid om vragen te stellen.

Tijdens de opname bij u thuis maken we afspraken over de keuzes voor bijvoorbeeld kleur tegelwerk in badkamer en toilet. Tijdens de opname geeft u ook uw definitieve keuze voor de geriefsverbeteringen (hoofdstuk 3) door. Tijdens een aparte afspraak met Chainable geeft u uw keuzes voor de keuken door.

Het is belangrijk dat u de opname van uw woning beschouwt als een serieuze zaak. De afspraken die tijdens de opname worden gemaakt, kunnen later niet meer worden gewijzigd.

### 9.3 Nieuwsbrieven

Woonpartners informeert u regelmatig over de voortgang van de werkzaamheden en eventuele wijzigingen. Dit doen wij door middel van nieuwsbrieven.

## 10. Instemmingsprocedure

Om met de aanpak te starten hebben we uw instemming nodig. Woonpartners voert de instemmingsprocedure uit. Ons doel is dat iedereen een stem uitbrengt. Hoe werkt dit?

### 10.1 Stap voor stap

1. U ontvangt dit renovatievoorstel met een begeleidende brief. Lees de informatie goed door en noteer uw vragen. Uw vragen kunt u stellen tijdens het huisbezoek.
2. Tijdens het huisbezoek ontvangt u de akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u akkoord bent met het renovatievoorstel.
3. De akkoordverklaring dient u zo spoedig mogelijk bij ons in te leveren.
4. Nadat alle akkoordverklaringen zijn ontvangen, informeert Woonpartners u hierover doormiddel van een brief. Hierna gaat de verplichte bezwarenperiode in van acht weken.
5. Na de zomervakantie maken de opzichter en uitvoerder een afspraak om bij u langs te komen. Tijdens deze afspraak worden zaken die specifiek voor uw woning gelden, besproken. Ook kunt u uw keuzes doorgeven.

### 10.2 Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?

De werkzaamheden uit dit voorstel gaan door wanneer 70% of meer van de bewoners met het renovatievoorstel akkoord gaat. Het voorstel wordt dan redelijk geacht. Op dat moment zijn alle bewoners, ook als u tegen of niet heeft gestemd, volgens de wet aan het renovatievoorstel gebonden. Natuurlijk is dit onder voorbehoud van financiering en het afgeven van vergunningen.

### 10.3 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want iedere stem telt. Lees, vooraf dat u uw stem uitbrengt, deze brochure goed door. Heeft u vragen of zorgen? Deel ze met ons, we komen graag langs of bellen met u om uw vragen te beantwoorden. We denken graag met u mee.

### 10.4 Ik ga op vakantie, en nu?

U kunt op afstand uw stem uitbrengen of u machtigt iemand om uw stem uit te brengen.

### 10.5 Wanneer treedt het sociaal plan in werking?

Het renovatievoorstel (deze brochure) treedt in werking na de datum dat wij u schriftelijk hebben geïnformeerd dat de renovatie doorgaat.

### 10.6 Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

Heeft u tegen gestemd en is meer dan 70% gehaald? Na de brief met de uitslag van de stemming over de renovatie die u ontvangt van Woonpartners, kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan. U kunt de rechter vragen of het renovatievoorstel voor u niet redelijk is.



# 11. Contactpersonen

Aan dit onderhoudsproject werken verschillende partijen mee. Graag stellen wij ze aan u voor. Op deze manier weet u welke partijen zijn betrokken en bij wie u terecht kunt met al uw vragen.

## 11.1 De opdrachtgever

Stichting Woonpartners is de opdrachtgever voor dit project. Ze heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden een aannemer aangesteld. Dit is de firma **Huybregts Relou**. De uitvoerder van de aannemer zorgt ervoor dat de werkzaamheden die aan hen zijn opgedragen goed worden uitgevoerd. Om er op toe te zien dat alle afspraken die zijn gemaakt met de aannemer worden nagekomen, heeft Woonpartners een opzichter aangesteld. Als de aannemer wil afwijken van de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld op verzoek van een bewoner, is toestemming van de opzichter van Woonpartners nodig.

## 11.2 De uitvoerder

De werknemers worden aangestuurd door de uitvoerder. Zonder opdracht van de uitvoerder mogen de werknemers géén andere werkzaamheden uitvoeren dan afgesproken. Het is de taak van de uitvoerder om ervoor te zorgen dat het project goed verloopt. Hij overlegt regelmatig met de opzichter van Woonpartners over de kwaliteit en de voortgang van de werkzaamheden. De uitvoerder is uw eerste contactpersoon, u kunt bij hem terecht met uw vragen over de werkzaamheden.

Woonpartners informeert u nog over wie de uitvoerder van deze werkzaamheden gaat worden.

## 11.3 Contactpersonen Woonpartners

Woonpartners heeft een projectopzichter aangesteld. De projectopzichter houdt het dagelijks toezicht op de uitvoering. Eventuele klachten over de werkzaamheden kunt u aan hem richten.

Woonpartners informeert u nog over wie de projectopzichter voor deze werkzaamheden gaat worden.

Hebt u vragen of opmerkingen die niet van technische aard zijn, dan is de Projectcoördinator Sociaal uw aanspreekpunt.

### **Projectcoördinator Sociaal**

#### **Maureen Kolenberg**

Telefoonnummer: **(0492) 508 845** (bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 uur en 15.00 uur)

E-mail: [maureen.kolenberg@woonpartners.nl](mailto:maureen.kolenberg@woonpartners.nl)

of

#### **Caroline van Selow**

Telefoonnummer: **(0492) 508 807** (bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag tussen 09.00 uur en 15.00 uur)

E-mail [caroline.vanselow@woonpartners.nl](mailto:caroline.vanselow@woonpartners.nl)

Daarnaast houdt de Projectcoördinator Vastgoedbeheer bij Woonpartners toezicht op het totale project.

### **Projectcoördinator Vastgoedbeheer**

#### **Asli Saridayi**

Telefoonnummer: **(0492) 508 845** (bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 uur en 17.00 uur)

E-mail [asli.saridayi@woonpartners.nl](mailto:asli.saridayi@woonpartners.nl)















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