

Renovatievoorstel

121 woningen Planetenbuurt

Augustus

2021



Inhoud

Inleiding

1. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning

- 1.1 Daken
- 1.2 Gevels

2. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

- 2.1 Keuken
- 2.2 Badkamer
- 2.3 Toilet
- 2.4 Installaties
- 2.5 Asbest verwijderen

3. Veranderingen tegen éénmalige betaling of maandelijks huurverhoging

4. Vergoeding voor het ongemak

- 4.1 Ongemakkenvergoeding
- 4.2 Onkostenvergoeding aanpassen raambekleding
- 4.3 Oplevering

5. Tijdens de werkzaamheden

- 5.1 Voor en tijdens de werkzaamheden
- 5.2 Maatregelen COVID-19 Samen Veilig Doorwerken
- 5.3 ZAV en uw medewerking
- 5.4 Faciliteiten in de woning
- 5.5 Toegang tot uw woning
- 5.6 Schade

6. Planning

- 6.1 Planning werkzaamheden
- 6.2 Routing
- 6.3 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?
- 6.4 Bewonersapp
- 6.5 Werktijden

7. Financiële gevolgen

- 7.1 Uw woonlasten
- 7.2 Energiebesparing
- 7.3 Huurverhoging
- 7.4 Huurtoeslag aanpassen

8. Kijkmoment en nieuwsbrieven

- 8.1 Kijkmoment
- 8.2 Nieuwsbrieven



9. Instemmingsprocedure

- 9.1 Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?
- 9.2 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?
- 9.3 Ik ga op vakantie, en nu?
- 9.4 Wanneer treedt het sociaal plan in werking?
- 9.5 Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

10. Contactpersonen

- 10.1 De opdrachtgever
- 10.2 De uitvoerder en woonbegeleider
- 10.3 Contactpersonen Woonpartners



Inleiding

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 maart 2022 gaat Jansen Huybregts in opdracht van Woonpartners starten met de onderhoudswerkzaamheden aan de 121 woningen in de Planetenbuurt.

Voor de duidelijkheid een overzicht welke straten het betreft:

- Mercuriuslaan
- Astronautenlaan
- Marslaan
- Uranuslaan
- Oberonlaan
- Nachtegaallaan
- Jupiterlaan
- Callistopad
- Astronautenlaan
- Venuslaan
- Adonislaan

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. U krijgt een betere woning maar er is ook overlast tijdens de werkzaamheden. 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

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Ons telefoonnummer en e-mailadres staan achter in deze brochure.

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 alle werkzaamheden beschreven die wij aan de buitenkant van uw woning uitvoeren.

1.1 Daken

Woningen met hellende daken

- Plaatsen van nieuwe geïsoleerde dakplaten en dakpannen.
- Plaatsen van nieuwe regenpijpen en goten.
- Het plaatsen van een nieuw geïsoleerd dakvenster.

Woningen met platte daken

- Vervangen van de huidige dakisolatie en dakbedekking door dikkere isolatieplaten en nieuwe dakbedekking.
- Plaatsen van nieuwe regenpijpen.

1.2 Gevels

- Isoleren van de kopgevels (hoe wij dit gaan uitvoeren hoort u nog van ons).
- Voor- en achtergevel voorzien van een nieuw geïsoleerd gevelelement.
- Raamkozijnen vervangen door kunststof kozijnen, voorzien van HR++ beglazing.



2. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning

Hieronder kunt u lezen welke onderdelen we aan de binnenzijde van de woningen aanpakken. Voor de basisuitvoering hoeft u niets te betalen. De opzichter bepaalt samen met u welke werkzaamheden we precies uitvoeren. Het kan namelijk zijn dat bepaalde onderdelen in uw woning nog goed zijn of recent zijn vervangen. In dat geval passen we die onderdelen uiteraard niet aan.

2.1 Keuken (deelname niet verplicht)

- Door de opzichter wordt beoordeeld of uw keukenblok vervangen wordt. In principe is dit het geval als uw keuken ouder is dan 20 tot 25 jaar. Als uw keuken ouder is dan 13-14 jaar en uw tegelwerk moet vervangen worden, dan wordt uw keuken ook vernieuwd. Als uw keukenblok vervangen wordt, dan heeft u de mogelijkheid om een keuze te maken uit de kleur van de kastdeurtjes, het aanrechtblad en de greepjes. Hiervoor wordt door Woonpartners een keuzeformulier ter beschikking gesteld. Het wandtegelwerk wordt indien nodig vervangen. Ook hierbij heeft u de keuze uit een aantal kleuren. U ontvangt hiervoor een kleurkeuzebrochure, waarop u uw keuze kenbaar kunt maken.
- Wij zorgen voor twee dubbele stopcontacten boven het aanrechtblad. Dit geldt alleen voor keukens waar nieuw wandtegelwerk wordt aangebracht.
- De slechte mengkranen worden vervangen door een nieuwe mengkraan op het aanrechtblad.
- Boven het nieuwe wandtegelwerk worden de wanden voorzien van wit schuurwerk.
- U krijgt een keuzemogelijkheid voor elektrisch koken. De kosten hiervoor worden op een later moment met u gecommuniceerd.

Het is mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals extra keukenkastjes en luxere kranen. Verderop in deze brochure staat hierover meer informatie.

2.2 Badkamer (deelname niet verplicht)

- We brengen (indien nodig) nieuw vloer- en wandtegelwerk aan. U hebt hierbij de keuze uit een aantal maten en kleuren. U ontvangt hiervoor een kleurkeuzebrochure, waarop u uw keuze kenbaar kunt maken. De wanden worden 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 en de wanden en het plafond worden schimmelwerend geschilderd.
- U krijgt één enkele wandcontactdoos nabij de wastafel.
- Voor een betere ventilatie in uw woning wordt (indien dit nog niet is uitgevoerd) de badkamerdeur ingekort.
- De radiator wordt vervangen.
- Als de badkamerdeur naar binnendraaiend is, wordt deze gedraaid, zodat deze weer voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Dit gebeurt alleen bij deelname aan het complete badkamer onderhoud.
- Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:
 1. Een nieuwe wastafel met spiegel en planchet.
 2. Een nieuwe wastafelmengkraan.
 3. Naast de wastafel wordt een nieuwe wandcontactdoos en een schakelaar voor het lichtpunt boven de spiegel aangebracht.
 4. Nieuw douchegarnituur, bestaande uit een doucheslang met douchekop en een glijstang.
 5. Een nieuwe thermostatische douchemengkraan.
 6. Bij de woningen met een door Woonpartners geplaatste toiletput wordt de toiletput vervangen.

Het is mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals tegelwerk tot aan het plafond. Tegen betaling kunt u kiezen voor een aansluiting voor uw wasdroger. Ook krijgt u de mogelijkheid om (indien technisch mogelijk) tegen een huurverhoging van € 7,50 per maand een toilet te laten plaatsen op de bovenverdieping. Tijdens het huisbezoek wordt door de opzichter beoordeeld of dit mogelijk is. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

2.3 Toilet (deelname niet verplicht)

- De toiletpot en fontein worden vervangen, inclusief toebehoren.
- Er wordt nieuw vloer- en wandtegels aangebracht tot een hoogte van ongeveer 1.50 meter. U hebt hierbij de keuze uit een aantal kleuren.
- Boven het nieuwe wandtegels worden de wanden geschilderd.

Het is mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals een vrijhangend of verhoogd toilet of tegels tot aan het plafond. Verderop in deze brochure lichten wij dat verder toe.

2.4 Installaties (deelname verplicht)

- De complete elektrische installatie wordt gecontroleerd. De groepenkast wordt vervangen. Schakelaars en stopcontacten worden nagezien. De complete installatie wordt daarna gekeurd, zodat de installatie weer voldoet aan de daaraan gestelde normen. Na afronding van het project volgt er een aparte aanbieding, waarbij u zich kunt aanmelden voor het laten plaatsen van zonnepanelen.

- De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Nieuwe kanalen voor de lucht- aan- en- afvoer worden hiervoor aangelegd naar badkamer, keuken, woonkamer en slaapkamers. Deze kanalen worden afgewerkt met een koof of verlaagde plafonds. Houd u er rekening mee dat de installatie-unit meer plaats in beslag neemt dan de huidige ventilatiebox. Tijdens de huisbezoeken wordt dit verder toegelicht. De ventilatie-unit wordt netjes afgetimmerd.
- De cv-ketels worden vervangen.

2.5 Asbest verwijderen

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







3. Veranderingen tegen eenmalige betaling of maandelijkse huurverhoging

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

Voorzieningen tegen een eenmalige betaling worden eigendom van de huurder en worden als Zelf Aangebrachte Voorziening geregistreerd. Het onderhoud is voor de huurder. De eenmalige kosten worden gefactureerd en verrekend met uw ongemakkenvergoeding, nadat de woning is opgeleverd.

Voor de aanpassing tegen een maandelijkse huurverhoging geldt dat het onderhoud voor Woonpartners is. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand, nadat de woning is opgeleverd.



Geriefverbetering	Enmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW	Huurverhoging per maand
Keuken		
Aanrechtblad verlengd met 60 cm	€ 90,00	
Extra steunwand bij verlengd aanrechtblad	€ 60,00	
Toeslag hoekblad	€ 45,00	
Extra bovenkastje	€ 103,00	
Extra onderkastje 1 lade + 1 deur	€ 189,00	
Ladekorfkast ter vervanging van onderkast	€ 227,00	
Ladekorfkast extra toevoeging	€ 437,00	
Hoekkast met carrousel	€ 437,00	
Afzuigkapkast 520mm hoog	€ 160,00	
Aansluiting vaatwasser + extra groep	€ 637,00	
Eenhendelmengkraan	€ 57,00	
Aanbrengen extra tegelwerk	€ 100,00 per m ²	
Aanbrengen extra dubbele wandcontactdoos	€ 99,00	
Badkamer		
Betegelen van de wanden tot plafondhoogte in standaard badkamer	€ 100,00 per m ²	
2e toilet op badkamer		€ 7,50
Eenhendelmengkraan wastafel	€ 77,00	
Aansluiting wasdroger	€ 226,00	
Toilet		
Betegelen van de wanden tot plafondhoogte in standaard toilet	€ 100,00 per m ²	
Verhoogde toiletpot	€ 65,00	
Vrijhangend toilet met aanpassen leidingwerk	€ 639,00	
Buiten		
Buitenkraan (mits mogelijk)	€ 401,00	



4. Vergoeding voor het ongemak

U woont tijdelijk in een woning waar flink gewerkt wordt. Dat betekent dat u overlast en ongemakken kunt ondervinden. Daarom krijgt u van ons een vergoeding.

4.1 Ongemakkenvergoeding

Aan de hand van het Sociaal Plan 2017-2020, geïndexeerd per 1 maart 2021, beoordelen wij op individueel niveau in welke mate er sprake is van overlast en ongemakken. De hoogte van de vergoeding is conform dit Sociaal Plan. U ontvangt deze vergoeding voor het ongemak dat u ondervindt tijdens ingrijpende werkzaamheden en/of als er sprake is van verminderd gebruikersgenot van de woning. Van verminderd gebruikersgenot is sprake, wanneer u tijdens de ingreep meerdere dagen geen gebruik kunt maken van minimaal twee van de primaire woonvoorzieningen als keuken, badkamer en toilet.

De vergoeding geldt alleen voor de huurder die de woning bewoont op het tijdstip van het onderhoudsproject. Het bedrag kan pas na oplevering worden vastgesteld en uitgekeerd, omdat we afhankelijk zijn van de duur van de uitvoering van de werkzaamheden. Eventuele vorderingen die nog door ons geïnd moeten worden, verrekenen we met de te ontvangen vergoeding.

Duur werkzaamheden	Percentage ongemakken-vergoeding	Voorbeeld (stel uw kale huur is €400,-)
7 kalenderdagen	25% kale huur	$25\% \times €400 = €100,-$
8-14 kalenderdagen	50% kale huur	$50\% \times €400 = €200,-$
15-21 kalenderdagen	75% kale huur	$75\% \times €400 = €300,-$
22-28 kalenderdagen	100% kale huur	$100\% \times €400 = €400,-$

4.2 Onkostenvergoeding aanpassen 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 € 119,00 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 (ik huur\onderhoudsprojecten).

4.3 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 er 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 opleveringslijst. 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.

5. Tijdens de werkzaamheden

Tijdens het onderhoud is er regelmatig sprake van overlast. Zowel in uw woning als daarbuiten wordt hard gewerkt om de woningen op te knappen. 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.

5.1 Voor en tijdens de werkzaamheden

Ondanks de ingrijpende werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. U krijgt van de opzichter en de uitvoerder advies over te nemen maatregelen zoals het afdekken, wegnemen of het verplaatsen van meubels en andere inventaris. De aannemer dekt uit voorzorg uw vloer af en plaatst indien nodig stofschotten. Ook verstrekt hij eventueel afdekplastic en/of plaatmaterialen.

Wij laten u tijdig weten waar, welke werkzaamheden verricht worden. Op deze manier kunt u de betreffende ruimte(s) alvast zoveel mogelijk leeg maken. Denk hierbij zeker aan het opbergen van uw kostbare en breekbare spullen.

Zijn er bepaalde omstandigheden/bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld medische beperkingen)? Neem dan op tijd contact op met Caroline van Selow (projectcoördinator Sociaal) van Woonpartners. (Voor contactgegevens zie hoofdstuk 10). We zoeken dan samen naar een oplossing.

5.2 Maatregelen COVID-19 Samen Veilig doorwerken

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.

5.3 Zelf Aangebrachte Veranderingen en uw medewerking

In de loop der jaren hebt u misschien zelf enkele veranderingen in of aan uw woning aangebracht. Tijdens de opname wordt met u besproken of de door u zelf aangebrachte veranderingen wel of niet kunnen worden gehandhaafd.

De technische staat van de verandering 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.

Voor de duidelijkheid geven we een aantal voorbeelden:

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

Ook kan het voorkomen dat u door de eerder geplaatste voorzieningen na de werkzaamheden zelf nog een aantal onderdelen 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.
- U hebt tegels in de keuken gelegd en het nieuwe aanrecht heeft andere maten. Dit kan er toe leiden dat u een strook tegels tekort komt.

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.

U blijft verantwoordelijk voor de door u zelf aangebrachte veranderingen.

5.4 Faciliteiten in de woning

Tijdens de werkzaamheden in de woning kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw toilet, badkamer en/of keuken. Wij stellen verschillende faciliteiten beschikbaar waar u gebruik van kunt maken:

Chemisch toilet

Als u tijdelijk geen gebruik van uw toilet kunt maken, kan de aannemer als u dat wenst, voor een chemisch toilet zorgen. U kunt dit aangeven tijdens de opname. Het chemisch toilet wordt één maal per week schoongemaakt, als deze aan de straat staat.

Elektrische kookplaat

Tijdens de werkzaamheden is uw keuken tijdelijk buiten gebruik. De aannemer stelt per woning een elektrische kookplaat met 2 platen beschikbaar.

Elektriciteit

's Avonds kunt u altijd op meerdere plaatsen in huis gebruik maken van elektriciteit.

Water

Op tenminste één tappunt in de woning is het gebruik van water mogelijk.

Douchegelegenheid

Als u gebruik wilt maken van een douchegelegenheid dient u dit tijdens de opname door te geven.

Wasmachine-/droger

Tijdens de werkzaamheden zorgen wij ervoor dat u gebruik kunt maken van een wasmachine en droger.

5.5 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. Het spreekt voor zich dat u, of iemand namens u, tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk in de woning aanwezig is. U blijft immers zelf verantwoordelijk voor de spullen in uw woning.

Als u niet aanwezig kunt zijn tijdens de renovatiewerkzaamheden, kunt u uw huissleutel afgeven aan de uitvoerder. U blijft altijd zelf verantwoordelijk voor de spullen in uw woning.

5.6 Schade

De aannemer heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden ervaren vaklieden geselecteerd. Als er 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. Planning

Natuurlijk wilt u graag weten wanneer uw woning aan de beurt is. Hierna leest u meer over de planning, de werktijden en de oplevering van uw woning.

6.1 Planning werkzaamheden

De (voorlopige) planning is als volgt. Deze planning is nog geheel onder voorbehoud.

Bezoek proefwoning en akkoordgesprekken	September 2021 (op uitnodiging)
Individuele woningopnames	November 2021 (op uitnodiging)
Start werkzaamheden buiten	Maart 2022
Start werkzaamheden binnen	Maart 2022
Werkzaamheden gereed	Maart 2023

6.2 Routing

We starten met de woningen met de platte daken, daarna volgen de woningen met de hellende daken. Het is de bedoeling dat we starten in de Mercuriuslaan en vanuit daar richting de Adonislaan. We weten nog niet precies wanneer uw woning aan de beurt is. Na de akkoordgesprekken wordt deze planning gemaakt en informeren wij u hierover.

6.3 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?

U ontvangt van de aannemer tijdig bericht op welke dag, met welke werkzaamheden, bij u wordt gestart. De werkzaamheden nemen ca. 15 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van de keuken, badkamer en toilet. De buiten werkzaamheden nemen ca. 15 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van gevel en dak. De overlast die u hiervan binnen ondervindt blijft beperkt tot 2 á 3 werkdagen. De buiten werkzaamheden vallen niet samen met de binnen werkzaamheden en zijn daarbij erg woningafhankelijk. Hierover wordt u tijdens de individuele woningopname verder geïnformeerd.

6.4 Bewonersapp

Tijdens dit project wordt door de aannemer gebruik gemaakt van een bewonersapp. Met deze bewonersapp worden de bewoners geïnformeerd over de renovatiewerkzaamheden en de planning van deze werkzaamheden per woning. Als u geen gebruik wilt of kunt maken van deze telefoonapp, is dit geen probleem. Naast deze bewonersapp die continu up-to-date is, ontvangt u schriftelijk 10 dagen voor aanvang werkzaamheden een totaalplanning van de aannemer.

6.5 Werktijden

De werkzaamheden worden normaal gesproken uitgevoerd tussen 07.30 uur en 16.30 uur.

De vaklieden die bij u aan het werk zijn, hebben een vaste koffiepauze van 09.00 uur - 9.15 uur en een middagpauze van 12.30 uur - 13.00 uur. Tijdens de pauzes maken zij gebruik van een eigen ruimte.

Normaal zijn er niet meer dan vier medewerkers tegelijkertijd in uw woning aan het werk. Door eventuele onvoorziene omstandigheden kan dit wel eens anders zijn. Werknemers die in uw huis aan de slag gaan, zijn als het ware bij u op bezoek. Ze behoren zich netjes te gedragen. Ze geven bijvoorbeeld altijd even aan waar ze in huis beginnen en laten aan het einde van elke werkdag de woning bezemschoon achter. Wij willen u erop wijzen dat ze in uw huis aanwezig zijn om te werken. Wij verzoeken u de werknemers dan ook niet onnodig van het werk af te houden.

Door het coronavirus kan het nodig zijn dat wij aanvullende afspraken met u maken, zodat de werknemers zo veilig mogelijk kunnen werken. U wordt hierover nog uitvoerig geïnformeerd voordat we starten met de uitvoering.



7. Wat zijn de financiële gevolgen voor u

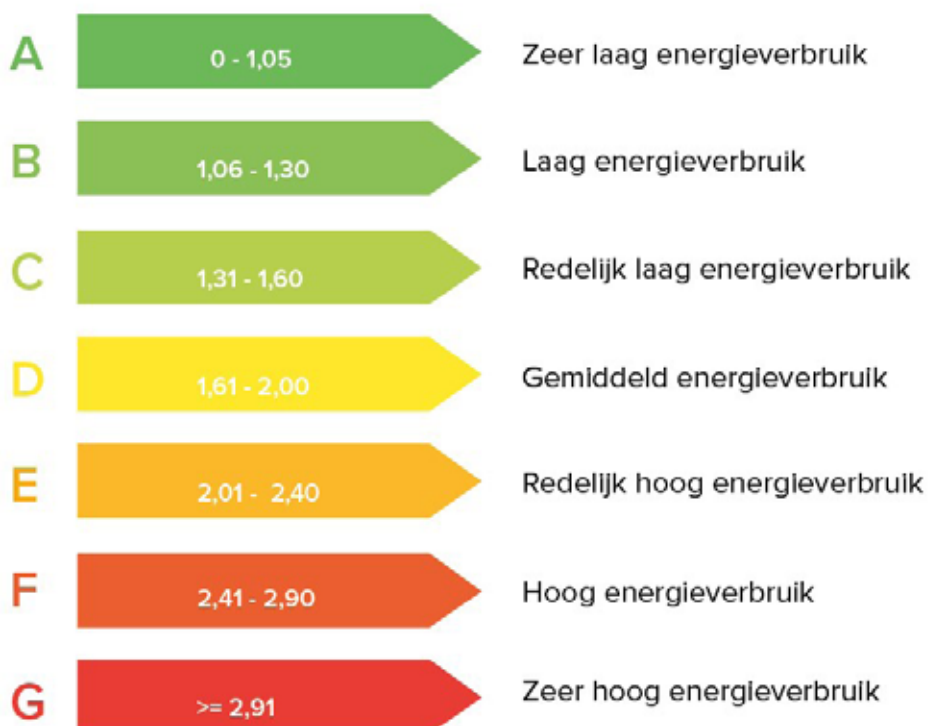
7.1 Uw woonlasten

Woonpartners vraagt voor het uitvoeren van de energiebesparende maatregelen een huurverhoging. 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 de inloopspreekuren hoort u van ons welke huurverhoging voor uw woning van toepassing is.

7.2 Energiebesparing

De woningen hebben een energielabel dat varieert van label G tot label B. Gemiddeld hebben de woningen nu een energielabel C. Na de renovatie zal dit naar verwachting gemiddeld energielabel A zijn. Uw woning wordt energiezuiniger. We verwachten dat uw stookkosten, bij gelijkblijvend verbruik, lager worden.



7.3 Huurverhoging

Na deze renovatie krijgt u een meer comfortabele woning. Om deze aanpak mogelijk te maken wordt een huurverhoging gevraagd. De hoogte van de huurverhoging is afhankelijk van de oppervlakte van uw woning en de labelstap die uw woning gaat maken. Tijdens de akkoordgesprekken wordt besproken wat de huurverhoging voor uw woning is. Onderstaande tabel geeft alvast een inschatting waarin de kosten kunnen variëren.

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 en de laatste woning van het blok is opgeleverd, gaat de huurverhoging in.

Voorbeeld: Stel de laatste woning van het blok wordt op 15 juni opgeleverd, dan gaat de huurverhoging in op 1 augustus.

7.4 Huurtoeslag aanpassen

Heeft u nu recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat na de renovatie ook. Meld op tijd de nieuwe gegevens bij www.toeslagen.nl

Woningen van 70 – 90 vierkante meter¹

Van _____ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6							
A	Redelijke vergoeding	€ 13	€ 7						
B	Redelijke vergoeding	€ 20	€ 14	€ 7					
C	Redelijke vergoeding	€ 28	€ 22	€ 15	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 36	€ 30	€ 23	€ 16	€ 8			
E	Redelijke vergoeding	€ 40	€ 34	€ 27	€ 20	€ 12	€ 4		
F	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 29	€ 22	€ 14	€ 6	€ 2	
G	Redelijke vergoeding	€ 43	€ 37	€ 30	€ 23	€ 15	€ 7	€ 3	€ 1

Woningen > 90 vierkante meter

Van _____ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 3							
A	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 9						
B	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 18	€ 9					
C	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 26	€ 17	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 35	€ 32	€ 23	€ 14	€ 6			
E	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 38	€ 29	€ 20	€ 12	€ 6		
F	Redelijke vergoeding	€ 44	€ 41	€ 32	€ 23	€ 15	€ 9	€ 3	
G	Redelijke vergoeding	€ 48	€ 45	€ 36	€ 27	€ 19	€ 13	€ 7	€ 4



8. Kijkmoment en nieuwsbrieven

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

8.1 Kijkmoment modelwoning

Aan de Marslaan 94 heeft Woonpartners een volledig ingerichte woning staan. Deze woning is volledig geschikt voor een coronaproof kijkmoment.

- U ontvangt bij deze brochure een uitnodiging voor een inloopspreekuur op het adres Marslaan 94. Dit inloopspreekuur vindt plaats met een aantal bewoners uit uw straat. Voor dit bezoek hebben wij een uur gereserveerd. U heeft op dat moment de mogelijkheid om de materiaalkeuzes voor keuken, badkamer en toilet te bezichtigen en te bespreken. Daarnaast is er de gelegenheid voor het stellen van vragen over het onderhoudsplan. We proberen u zoveel mogelijk op volgorde van uitvoering uit te nodigen.
- Tijdens het bezoek aan de proefwoning, maken wij met u een afspraak voor een technische opname in uw woning. Deze opname wordt gedaan door de aannemer en de opzichter van Woonpartners. Tijdens deze opname heeft u ook de gelegenheid om vragen te stellen.
- Als u mee mag en wilt doen met het onderhoud aan de badkamer, toilet en/of keuken maken we afspraken over de keuzes van het tegelwerk en het keukenblok.
- Wij verwachten van u dat u tijdens de opname uw definitieve keuze doorgeeft voor de geriefverbeteringen (zoals genoemd bij hoofdstuk 3).

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

8.2 Nieuwsbrieven

Natuurlijk wilt u op de hoogte blijven over het project. Om u te informeren over de stand van zaken en bijzonderheden ontvangt u van ons regelmatig een nieuwsbrief.



9. 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?

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 inloopspreekuur.
2. Na het inloopspreekuur komen we ook bij u thuis langs om alles door te spreken.
3. U ontvangt bij het inloopspreekuur de akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u akkoord bent.
4. Als u niet in de gelegenheid bent het inloopspreekuur te bezoeken, neem dan contact met ons op en we zorgen dat u een akkoordverklaring van ons ontvangt.
5. De akkoordverklaring dient u zo spoedig mogelijk in te leveren.
6. U ontvangt zo snel mogelijk een brief met de uitslag.
7. Daarna gaat een bezwaarperiode in van 8 weken (zie hieronder).

9.1 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 projectvoorstel gebonden. Natuurlijk is dit onder voorbehoud van financiering en het afgeven van vergunningen.

9.2 Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want iedere stem telt. Lees, vooraf dat u uw stem uitbrengt, deze brochure goed door. Ons advies is om ook naar het inloopspreekuur in de proefwoning aan de Marslaan 94 te komen. Een beeld zegt vaak veel. 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.

9.3 Ik ga op vakantie, en nu?

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

9.4 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.

9.5 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.

10. Contactpersonen

Aan dit onderhoudsproject werken verschillende partijen mee. Graag stellen wij de partijen die de komende tijd de werkzaamheden verrichten aan u voor. Op deze manier weet u welke partijen zijn betrokken en waar u terecht kunt met al uw vragen.

10.1 De opdrachtgever

Stichting Woonpartners is de opdrachtgever voor dit project. Ze heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden een aannemer aangesteld. Dit is **Jansen Huybregts**. 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.



Uitvoerder Jansen Huybregts:
Ad van der Linden

Telefoonnummer:
088 946 7056
(bereikbaar op werkdagen
tussen 7.30 en 16.30 uur)

Namens Jansen Huybregts is Adriaan van Velthoven als procesbegeleider aanwezig. U kunt bij hem met uw algemene vragen en met vragen over de werkzaamheden terecht.

10.2 De uitvoerder en woonbegeleider

De werknemers staan onder leiding van de uitvoerder. Zonder opdracht van hem mogen de werknemers ook niet iets anders doen. Het is de taak van de uitvoerder 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 met uw vragen over de werkzaamheden terecht.



Procesbegeleider
Jansen Huybregts:
Adriaan van Velthoven

Telefoonnummer:
06 38 78 36 70
(bereikbaar op werkdagen
tussen 7.30 en 16.30 uur)

Daarnaast kunt u na werkuren Jansen Huybregts bereiken via het service telefoonnummer:
088 022 1401.

10.3 Contactpersonen Woonpartners

Stichting Woonpartners heeft Remko Vermeulen als projectopzichter aangesteld. In deze functie houdt hij het dagelijks toezicht op de uitvoering. Bij klachten over de werkzaamheden kunt u zich tot hem richten. Remko is dagelijks rondom de bouw aanwezig of hij is te vinden in de directiewoning.



Projectopzichter:
Remko Vermeulen

Telefoonnummer:
06 11 88 28 61
(bereikbaar op werkdagen
tussen 08.30 en 17.00 uur)

De uitvoerder en de projectopzichter zijn de eerst aangewezen personen die proberen uw eventuele vragen te beantwoorden en klachten op te lossen.

Daarnaast houdt Dennis Verberne, Projectcoördinator Vastgoedbeheer bij Woonpartners, toezicht op het totale project. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (0492) 508 812 op werkdagen tussen 08.30 uur en 17.00 uur.

Hebt u vragen of opmerkingen die niet van technische aard zijn, dan is Caroline van Selow (projectcoördinator Sociaal) uw aanspreekpunt bij Woonpartners. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (0492) 508 807 op werkdagen tussen 09.00 uur en 17.00. uur of per mail caroline.vanselow@woonpartners.nl.

Tot slot

Door het uitvoeren van de werkzaamheden wordt ook van u de nodige extra inspanning gevraagd. Wij hopen dat u achteraf kunt zeggen dat het de moeite waard is geweest.







www.woonpartners.nl