

# Renovatievoorstel

156 woningen Straakven

Februari  
2022



# 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
- 2.6 Begane grondvloer

### 3. Veranderingen tegen éénmalige betaling of maandelijkse 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 Bijzonderheden
- 5.3 Maatregelen COVID-19 Samen Veilig Doorwerken
- 5.4 Zelf aangebrachte veranderingen en uw medewerking
- 5.5 Voorzieningen in de woning
- 5.6 Logeerwoning
- 5.7 Toegang tot uw woning
- 5.8 Schade

### 6. Planning

- 6.1 Planning werkzaamheden
- 6.2 Routing
- 6.3 Hoe lang nemen de werkzaamheden in beslag?
- 6.4 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 modelwoning
- 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
- 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 mei 2022 gaan de firma Manders Totaal en Raedts in opdracht van Woonpartners starten met de onderhoudswerkzaamheden aan de 156 woningen in Straakven. De totale doorlooptijd van het project bedraagt ongeveer één jaar.

Voor de duidelijkheid een overzicht welke straten het betreft:

- Schipholplein
- De Lambertstraat
- Plesmanlaan
- Geysendorfferstraat
- Van Meelstraat
- Soesterbergplein
- Van Tijenstraat
- Straakvense Bosdijk
- Van Weerden Poelmanstraat
- Montgolfierstraat

In de bijlage kunt u zien in welk type woning u woont. Dit komt later in de brochure nog terug.

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

Normaal gesproken organiseren wij een informatiebijeenkomst, zodat u vragen kunt stellen over de brochure en de renovatie van uw woning. Het houden van een informatiebijeenkomst met meerdere personen in één ruimte is helaas nu niet mogelijk in verband met de huidige coronamaatregelen.

In de brief bij dit renovatievoorstel ontvangt u een uitnodiging om de modelwoning te bezoeken. U kunt dan al uw vragen stellen en uw eventuele zorgen kenbaar maken.

**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 Daken

### Woningen

- Aanbrengen geïsoleerde dakplaten.
- Vervangen van de dakpannen.
- Vervangen van de dakgoten en regenpijpen.
- Het dakvenster vervangen door een nieuw geïsoleerd dakvenster.

### Bergingen

- Aanbrengen nieuwe dakbedekking.
- Aanbrengen nieuwe regenpijpen.
- Vervangen voegwerk, als dit is verouderd of in slechte staat verkeert.

## 1.2 Gevels

- Herstellen van aanwezige scheuren en beschadigingen in het metselwerk.
- Na-isoleren metselwerk gevels.
- Reinigen gevels.
- Vervangen voegwerk, als dit is verouderd of in slechte staat verkeert.
- Vervangen bestaande houten kozijnen door kunststof kozijnen, voorzien van HR++ beglazing en ventilatieroosters.
- Vervangen van de voordeur en daar waar noodzakelijk het voordeurkozijn.
- Betimmering van de kopgevels wordt vervangen door nieuwe betimmering of metselwerk.

### Impressie 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 er 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 (deelname niet verplicht)

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 heeft u allereerst de mogelijkheid om te kiezen tussen twee typen keukens:

1. Een traditionele keuken, zoals die nu ook in uw woning aanwezig is.
2. Een circulaire keuken. 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.

Bij beide keukens kunt u een keuze maken uit de kleur van de kastdeurtjes, het aanrechtblad, tegelwerk of achterwand en de greepjes. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier. Wij maken twee dubbele stopcontacten boven het aanrechtblad. Dit geldt alleen voor keukens waar nieuw wandtegelwerk of een nieuwe vaste achterwand wordt aangebracht.

- Verouderde en slechte kranen worden vervangen door een nieuwe mengkraan op het aanrechtblad.
- Boven het nieuwe wandtegelwerk of een vaste achterwand worden de wanden voorzien van wit schuurwerk evenals de overige wanden in de keuken.

Het is mogelijk om voor opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld een extra keukenkastje of een luxere mengkraan. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

### 2.2 Badkamer (deelname niet verplicht)

De opzichter beoordeelt of de badkamer verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 jaar of ouder gehanteerd. Met de opzichter worden allereerst de mogelijkheden met betrekking tot het verplaatsen of vergroten van de badkamer doorgenomen. Dit is afhankelijk van het woningtype waarin u woont. De opzichter kan u hier tijdens het huisbezoek beter over informeren.

Als uw badkamer vervangen wordt, dan heeft u ook op dit onderdeel allereerst de mogelijkheid om te kiezen tussen twee typen:

1. Een traditionele badkamer, waarbij het bestaande tegelwerk wordt vervangen door nieuw tegelwerk.
2. Een zogenaamd "droog bouwsysteem", waarbij het bestaande vloer- en wandtegelwerk niet wordt verwijderd:
  - Op de vloer worden vloerdelen aangebracht.
  - Tegen de bestaande wandafwerking worden wandpanelen geplaatst.
  - In de douchehoek wordt een douchebak geplaatst.

Een voorbeeld van een droog bouwsysteem is te zien in de modelwoning aan de Soesterbergplein 5.

Voor beide badkamers kunt u een keuze maken uit diverse mogelijkheden. Dat geldt zowel voor het tegelwerk als voor de vloer- en wandpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier.

- De wanden in de badkamer 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.
- Als u kiest voor de wandpanelen, dan worden deze in de hele badkamer geplaatst van de vloer tot het plafond. In dat geval wordt er dus géén wit schuurwerk aangebracht.



- Voor een betere ventilatie in uw woning wordt (als dit nog niet is uitgevoerd) de badkamerdeur ingekort en de draairichting aangepast (te beoordelen door de opzichter). Dit gebeurt alleen bij deelname aan het complete badkameronderhoud.
- De radiator wordt vervangen.
- Alle sanitaire voorzieningen worden vernieuwd. Dit houdt in:
  - Een nieuwe wastafel met spiegel en planchet.
  - Een nieuwe wastafelmengkraan.
  - Naast de wastafel wordt één nieuwe wandcontactdoos en één schakelaar voor het lichtpunt boven de spiegel aangebracht.
  - Nieuw douchegarnituur, bestaande uit een doucheslang met douchekop en een glijstang.
  - Een nieuwe thermostatische douchemengkraan.
  - Bij de woningen met een door Woonpartners geplaatste toiletput wordt de toiletput vervangen.

Het is mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld tegelwerk tot aan het plafond of een aansluiting voor uw wasdroger. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

## 2.3 Toilet (deelname niet verplicht)

De opzichter beoordeelt of het toilet verouderd is en vervangen dient te worden. Als uitgangspunt wordt 25 of ouder gehanteerd. Als uw toilet vervangen wordt, dan heeft u ook op dit onderdeel allereerst de mogelijkheid om te kiezen tussen twee typen:

1. Een traditionele uitvoering van het toilet, waarbij het bestaande tegelwerk wordt vervangen door nieuw tegelwerk.
2. Een zogenaamd "droog bouwsysteem" waarbij het bestaande vloer- en wandtegelwerk niet wordt verwijderd.
  - Op de bestaande vloer worden vloerdelen aangebracht.
  - Tegen de bestaande wandafwerking worden wandpanelen geplaatst tot 1.50 meter hoog.

Voor beide toiletuitvoeringen kunt u een keuze maken uit diverse mogelijkheden. Dat geldt zowel voor het tegelwerk als voor de vloer- en wandpanelen. U ontvangt hiervoor een keuzeformulier.

- De toiletput en het fonteintje (indien aanwezig) worden vervangen, inclusief toebehoren.
- Het wandtegelwerk of de wandpanelen worden aangebracht tot een hoogte van ongeveer 1.50 meter. Boven het nieuwe wandtegelwerk worden de wanden voorzien van schuurwerk.

Het is mogelijk om voor extra opties te kiezen, zoals bijvoorbeeld een vrijhangend of verhoogde toiletput of tegelwerk tot aan het plafond. In hoofdstuk 3 van deze brochure staat hierover meer informatie.

## 2.4 Installaties

### Elektrische installatie

De complete elektrische installatie wordt gecontroleerd. De groepenkast (als deze is verouderd) wordt vervangen. Schakelaars en stopcontacten worden gecontroleerd. De complete installatie wordt daarna gekeurd (dit is een verplichting van de verhuurder), 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.

### Mechanische ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanische afzuiginstallatie. Nieuwe kanalen voor de luchtafvoer worden hiervoor aangelegd, naar de badkamer, het toilet en de keuken. Deze kanalen worden in de verblijfsruimtes netjes afgewerkt met een koof of een verlaagd plafond. Tijdens de huisbezoeken wordt dit systeem verder toegelicht.

## 2.5 Asbest verwijderen

Voordat we starten met de uitvoering wordt er met u een afspraak gemaakt voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie (onderzoek). Hieruit moet blijken wat er aan asbesthoudend materiaal in of aan uw woning aanwezig is. Volgens het asbestbeleid worden de asbesthoudende onderdelen verwijderd, die een risico vormen voor de bewoners.

## 2.6 Begane grondvloer

De begane grondvloeren zijn niet geïsoleerd. In de basis worden de houten vloeren voorzien van vloerisolatie als dat uitvoeringstechnisch tot de mogelijkheden behoort. U kunt er voor kiezen om de houten begane grondvloer in zijn geheel te laten vervangen door een geïsoleerde betonvloer. Als u daarvoor kiest, dan worden ook de inbouwkasten (indien aanwezig) in de woonkamer verwijderd.

De kosten voor het aanbrengen van de betonnen vloer zijn voor rekening van Woonpartners. U dient zelf een (nieuwe) vloerafwerking aan te brengen. U krijgt hiervoor geen tegemoetkoming in de kosten.

Op de plek waar de inbouwkasten hebben gestaan, wordt de wand en het plafond zo goed mogelijk hersteld. Tegen een maandelijkse huurverhoging kunt u kiezen voor vloerverwarming.

## Traditionele keuken

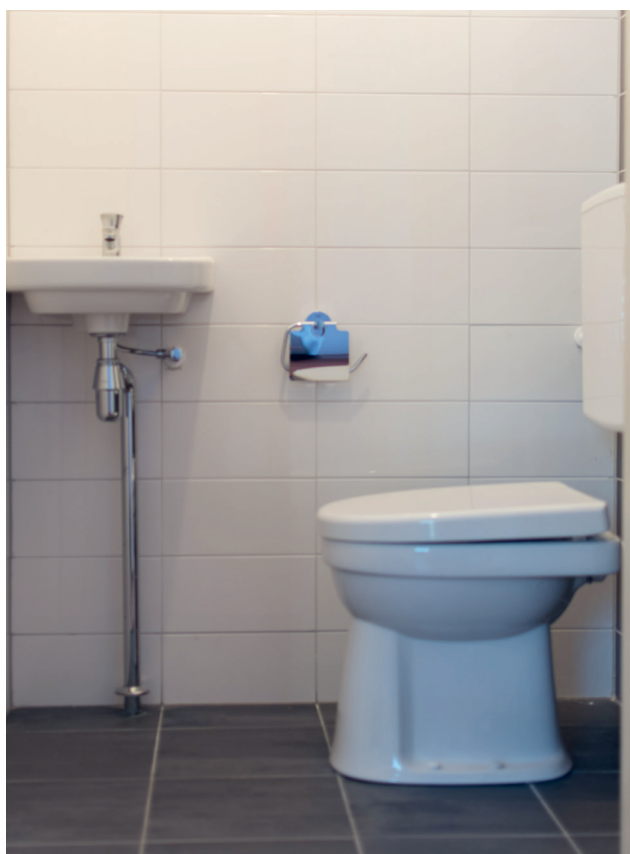


## Circulaire keuken





## Traditionele badkamer



### 3. Veranderingen tegen eenmalige betaling of maandelijkse huurverhoging

Er zijn een aantal extra wijzigingen, waarvoor u zelf kunt kiezen. Dit zijn de zogenaamde geriefverbeteringen. Voor deze aanpassingen vragen we een eenmalige betaling of een huurverhoging. In de tabel op de volgende pagina 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. 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.

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.

#### KOSTEN VAN DE GERIEFVERBETERINGEN

| Geriefverbetering                              | Eenmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW | Huurverhoging per maand |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Keuken traditioneel</b>                     |                                             |                         |
| Aanrechtblad verlengd met 60 cm                | € 90,00                                     |                         |
| Sparing in aanrechtblad voor inbouwkookplaat   | € 30,00                                     |                         |
| Extra steunwand bij verlengd aanrechtblad      | € 60,00                                     |                         |
| Extra bovenkastje                              | € 103,00                                    |                         |
| Extra onderkast 1 lade + 1 deur                | € 189,00                                    |                         |
| Ladekorfkast i.p.v. onderkast met lade en deur | € 227,00                                    |                         |
| Ladekorfkast extra toevoeging                  | € 437,00                                    |                         |
| Afzuigkap + bovenkast inclusief aansluiten     | € 543,00                                    |                         |
| Aansluiting vaatwasser + extra groep           | € 240,00                                    |                         |
| Eenhendelmengkraan                             | € 57,00                                     |                         |
| Aanbrengen extra tegelwerk                     | € 120,00 per m2                             |                         |
| Aansluiting voor elektrisch koken              | € 180,00                                    |                         |
|                                                |                                             |                         |
| <b>Keuken circulair</b>                        | Zie aparte brochure                         |                         |
|                                                |                                             |                         |



| Geriefverbetering                                                                                                                              | Eenmalig af te rekenen bedrag inclusief BTW | Huurverhoging per maand |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Woonkamer</b>                                                                                                                               |                                             |                         |
| Verwijderen inbouwkasten, reparatie wand en plafond                                                                                            | € 2.250,00                                  | € 10,00                 |
| Deels verwijderen gemetselde schouw                                                                                                            | € 235,00                                    |                         |
| Vloerverwarming aansluiten                                                                                                                     |                                             | € 8,50                  |
|                                                                                                                                                |                                             |                         |
| <b>Hoofdslaapkamer woningtype A1</b>                                                                                                           |                                             |                         |
| Verwijderen inbouwkasten, vergroten slaapkamer                                                                                                 | € 2.850,00                                  | € 12,50                 |
|                                                                                                                                                |                                             |                         |
| <b>Badkamer</b>                                                                                                                                |                                             |                         |
| Betegelen van de wanden tot plafondhoogte in standaard badkamer                                                                                | € 120,00 per m2                             |                         |
| Toilet aanbrengen (indien mogelijk)                                                                                                            |                                             | € 7,50                  |
| Verhoogd toilet aanbrengen (indien mogelijk)                                                                                                   | € 65,00                                     | € 7,50                  |
| Inbouwtoilet (zwevend) aanbrengen (indien mogelijk)                                                                                            | € 639,00                                    | € 7,50                  |
| Eenhendelmengkraan wastafel                                                                                                                    | € 77,00                                     |                         |
| Designradiator i.p.v. standaard                                                                                                                | € 395,00                                    |                         |
| Elektra aansluiting wasdroger                                                                                                                  | € 225,00                                    |                         |
| Woningtype A1: Verplaatsen badkamer naar kleine slaapkamer naast badkamer. De badkamer wordt verbouwd naar wasruimte (wasmachine en wasdroger) |                                             | € 25,00                 |
| Woningtype A2: Vergroten badkamer door inbouwkasten bij badkamer te betrekken                                                                  |                                             | € 7,50                  |
| Woningtype C: Vergroten badkamer door inbouwkasten bij badkamer te betrekken                                                                   |                                             | € 12,50                 |
| Woningtype C: Verplaatsen badkamer naar kleine slaapkamer naast badkamer. De badkamer wordt verbouwd naar wasruimte (wasmachine en wasdroger)  |                                             | € 32,50                 |
|                                                                                                                                                |                                             |                         |
| <b>Toilet</b>                                                                                                                                  |                                             |                         |
| Betegelen van de wanden tot plafondhoogte in standaard toilet                                                                                  | € 120,00 per m2                             |                         |
| Verhoogde toiletpot                                                                                                                            | € 65,00                                     |                         |
| Vrijhangend toilet met aanpassen leidingwerk                                                                                                   | € 639,00                                    |                         |
| Vrijhangend toilet zonder aanpassen leidingwerk                                                                                                | € 470,00                                    |                         |
|                                                                                                                                                |                                             |                         |
| <b>Zolder</b>                                                                                                                                  |                                             |                         |
| Keuze tussen knieschot (wandje) aanbrengen of zoldervloer doorleggen                                                                           | € 450,00                                    |                         |
| Groot dakraam                                                                                                                                  | € 150,00                                    |                         |
|                                                                                                                                                |                                             |                         |
| <b>Buiten</b>                                                                                                                                  |                                             |                         |
| Buitenkraan (indien mogelijk)                                                                                                                  | € 400,00                                    |                         |





## 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 volgens 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 €600,-) |
|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| 7 kalenderdagen     | 25% kale huur                    | $25\% \times €600 = €150,-$             |
| 8-14 kalenderdagen  | 50% kale huur                    | $50\% \times €600 = €300,-$             |
| 15-21 kalenderdagen | 75% kale huur                    | $75\% \times €600 = €450,-$             |
| 22-28 kalenderdagen | 100% kale huur                   | $100\% \times €600 = €600,-$            |

### 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](http://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 afgewerkt. 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 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.

## 5. Tijdens de werkzaamheden

Tijdens het onderhoud is er sprake van overlast. Dat is helaas niet te voorkomen. Denk hierbij aan geluids- en stofoverlast en het is tijdelijk een rommeltje in uw woning. Ook komen er dagelijks werknemers over de vloer. 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 vele 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.

De aannemer laat 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.

### 5.2 Bijzonderheden

Zijn er bepaalde omstandigheden/bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden (bijvoorbeeld medische beperkingen)? Neem dan tijdig contact op met Maureen Kolenberg (projectcoördinator Sociaal) van Woonpartners (contactgegevens zie hoofdstuk 8). We zoeken dan samen naar een oplossing.

### 5.3 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.

### 5.4 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, 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 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.
- U kiest voor het verplaatsen van de douche naar een slaapkamer en daarvoor dient u de vloer-, plafond- en wandafwerking van de aangrenzende ruimtes aan te passen.
- De nieuwe vensterbanken kunnen niet op dezelfde hoogte teruggebracht worden. Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de lengte van uw gordijnen.
- De raamindeling wijzigt, waardoor raambekledingen 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.

**De verantwoordelijkheid voor de door u zelf aangebrachte veranderingen blijft voor u.**

## 5.5 Voorzieningen 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 voorzieningen 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 die in één van de leegstaande woningen worden opgesteld.

### Opvangruimte

Wij regelen een ruimte waar u even rustig bij kunt komen of kunt ontsnappen aan de overlast.

## 5.6 Logeerwoning

Voor het aanbrengen van de betonnen vloer moet de woonkamer helemaal leeg zijn. U moet er zelf voor zorgen dat dit tijdig gebeurt. Woonpartners stelt hiervoor een opslagcontainer beschikbaar.

Kiest u voor een geïsoleerde begane grondvloer in combinatie met minimaal twee van de primaire woonvoorzieningen als keuken, badkamer en toilet. Dan biedt Woonpartners u een volledig ingerichte logeerwoning aan. U hoeft dan alleen uw persoonlijke spullen mee te nemen.

Voor het gebruik van de logeerwoning betaalt u een huurprijs die gelijk is aan de huurprijs van de door u gehuurde woning. De verplichtingen uit uw huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort 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, zoals genoemd in hoofdstuk 4.1 van dit renovatievoorstel.

U kunt ervoor kiezen om zelf een tijdelijk onderkomen te regelen in plaats van te verblijven in een logeerwoning. Dan vervalt de ongemakkenvergoeding, zoals genoemd in hoofdstuk 4.1 van dit renovatievoorstel, maar krijgt u een eenmalige tegemoetkoming van € 1200,00.

## 5.7 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. 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.

## 5.8 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

Op de planning staan 156 woningen om gerenoveerd te worden. De werkzaamheden vinden plaats tussen mei 2022 en juni 2023. Het totale plan is verdeeld in 3 fasen:

|               |                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fase 1</b> | Straakvense Bosdijk 98 t/m 116<br>Plesmanlaan 101 t/m 119<br>Van Weerden Poelmanstraat 67 t/m 79<br>Montgolfierstraat 4 t/m 32<br>Van Meelstraat 88 t/m 138                        |
| <b>Fase 2</b> | Plesmanlaan 84 t/m 96<br>De Lambertstraat 1 t/m 19<br>De Lambertstraat 2 t/m 20<br>Schipholplein 1 t/m 10<br>Van Weerden Poelmanstraat 92 t/m 106<br>Geysendorfferstraat 31 t/m 81 |
| <b>Fase 3</b> | Plesmanlaan 64 t/m 82<br>Soesterbergplein 1 t/m 10<br>Van Tijenstraat 1 t/m 19<br>Van Tijenstraat 2 t/m 20<br>Plesmanlaan 98 t/m 116<br>Van Weerden Poelmanstraat 81 t/m 95        |

De (voorlopige) planning is als volgt:

|                                                                                         |                                                 |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Fase 1</b><br>Bezoek modelwoning<br>Individuele woningopnames<br>Start werkzaamheden | Februari 2022<br>Maart 2022<br>Medio mei 2022   | (op uitnodiging)<br>(op uitnodiging) |
| <b>Fase 2</b><br>Bezoek modelwoning<br>Individuele woningopnames<br>Start werkzaamheden | April 2022<br>Mei 2022<br>Oktober/november 2022 | (op uitnodiging)<br>(op uitnodiging) |
| <b>Fase 3</b><br>Bezoek modelwoning<br>Individuele woningopnames<br>Start werkzaamheden | Juni 2022<br>Juli 2022<br>Februari 2023         | (op uitnodiging)<br>(op uitnodiging) |



## 6.2 Routing

De vermelde opsomming van de straatnamen per fase is tevens de geplande volgorde. Dit betekent dat gestart wordt met de woningen aan de Straakvense Bosdijk 98 t/m 116 en dat de woningen aan de Van Meelstraat 88 t/m 138 als laatste aan de beurt zijn in fase 1. Vervolgens start fase 2 aansluitend aan fase 1 enzovoorts. De woningen aan de Van Weerden Poelmanstraat 81 t/m 95 zijn als laatste aan de beurt.

## 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 binnen werkzaamheden nemen ca. 15 tot 20 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van de keuken, badkamer en toilet. Als u ervoor kiest om bijvoorbeeld de badkamer te laten verplaatsen naar een slaapkamer of de begane grondvloer te laten vervangen, dan komen daar uiteraard een aantal werkdagen bij.

De buitenwerkzaamheden nemen ca. 15 werkdagen in beslag bij een volledige aanpak van gevel, kozijnen en dak. De overlast die u hiervan binnen ondervindt blijft beperkt tot ca. 1 week.

De buitenwerkzaamheden vallen niet samen met de binnenwerkzaamheden en zijn daarbij erg weersafhankelijk. Hierover wordt u tijdens de individuele woningopname verder geïnformeerd.

## 6.4 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.

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

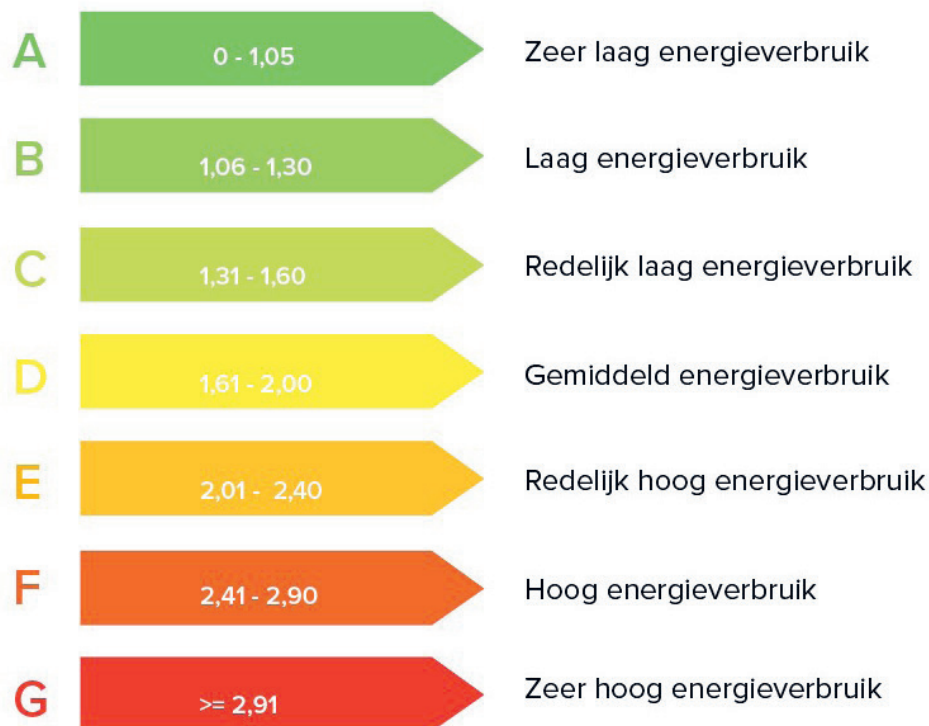
### 7.1 Uw woonlasten

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 het bezoek aan de modelwoning hoort u van ons welke huurverhoging voor uw woning van toepassing is.

### 7.2 Energiebesparing

De woningen hebben een energielabel dat varieert van label F tot label B. Na de renovatie zal dit energielabel A zijn. Uw woning wordt daarmee comfortabeler en energiezuiniger.



### 7.3 Huurverhoging

Na deze renovatie heeft u een energiezuinigere woning. 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. In onderstaande tabel kunt u de huurverhoging terugvinden per labelsprong.

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.

### 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 toeslagen.nl.

#### Woningen van 70 – 90 vierkante meter<sup>1</sup>

| 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 renovatieproject. Dit doen wij op verschillende manieren.

### 8.1 Kijkmoment modelwoning

Aan de van Meelstraat 138 en Soesterbergplein 5 heeft Woonpartners twee van binnen volledig gerenoveerde woningen staan. Deze woningen zijn volledig geschikt voor een corona-proof kijkmoment.

- U ontvangt bij deze brochure een uitnodiging voor een bezoek aan de modelwoningen. Voor dit bezoek hebben wij 45 minuten gereserveerd per bewoner. U heeft dan 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 de renovatiewerkzaamheden.
- Tijdens het gesprek, 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 wederom 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 tijdens de opname bij u thuis afspraken over de keuzes van bijvoorbeeld 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 bezoek aan de modelwoning.
2. Na afloop van uw bezoek aan de modelwoning ontvangt u de akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u akkoord bent met het renovatievoorstel.
3. Als u niet in de gelegenheid bent om de modelwoning te bezoeken, neem dan contact met ons op. Dan zorgen wij ervoor dat u een akkoordverklaring van ons ontvangt.
4. De akkoordverklaring dient u zo spoedig mogelijk in te leveren.
5. Nadat de akkoordverklaringen (per fase) zijn ontvangen, stuurt Woonpartners u een brief, waarna een formele bezwaarperiode ingaat van 8 weken (zie hieronder).
6. Na het bezoek aan de modelwoning, wordt nog een persoonlijke afspraak met u gemaakt in uw eigen woning om alle werkzaamheden specifiek met u door te spreken.

### 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 gaan. Het voorstel wordt dan redelijk geacht. Op dat moment zijn alle bewoners, ook als u tegen bent of niet heeft gestemd, volgens de wet aan het projectvoorstel gebonden.

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

Ja, want iedere stem telt. Lees, voordat u uw stem uitbrengt, deze brochure goed door. Ons advies is ook om naar de modelwoning te komen. Een beeld zegt vaak meer dan woorden. 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 om te kijken hoe we de renovatie samen tot een goed einde kunnen brengen.

### 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 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 de combinatie **Manders Totaal / Raedts**. 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.

### 10.2 De uitvoerder

De werknemers staan onder leiding van de uitvoerder. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden zij door de uitvoerder aangestuurd. Zonder opdracht van de uitvoerder mogen de werknemers géén andere werkzaamheden. 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.

Uitvoerder:

**Ruud Klaassen**

Telefoonnummer:

**06-82040610**

(bereikbaar op werkdagen tussen 7.30 en 16.30 uur)

U kunt uw vragen of opmerkingen ook op de mail zetten. De aannemer heeft hiervoor een apart mailadres aangemaakt: [straakven@raedtsbv.nl](mailto:straakven@raedtsbv.nl)

Voor spoedeisende gevallen die niet kunnen wachten tot de volgende werkdag kunt u ook buiten kantooruren bellen naar Raedts Bv op nummer 0478-581469. U wordt dan doorverbonden met de storingsdienst.

### 10.3 Contactpersonen Woonpartners

Stichting Woonpartners heeft een projectopzichter aangesteld. De projectopzichter houdt het dagelijks toezicht op de uitvoering. Bij klachten over de werkzaamheden kunt u zich tot hem richten.



Projectopzichter:

**Remko Vermeulen**

Telefoonnummer:

**0492-793850**

(bereikbaar op werkdagen tussen 08.30 en 17.00 uur)

Hebt u vragen of opmerkingen die niet van technische aard zijn, dan is Maureen Kolenberg (projectcoördinator Sociaal) uw aanspreekpunt bij Woonpartners. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (0492) 508 845 op werkdagen tussen 09.00 uur en 15.00 uur of per mail [maureen.kolenberg@woonpartners.nl](mailto:maureen.kolenberg@woonpartners.nl)

Daarnaast houdt Bart van Bussel, Projectcoördinator Vastgoedbeheer bij Woonpartners, toezicht op het totale project. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06-13006427 op werkdagen tussen 08.30 uur en 17.00 uur.



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