

HIER

BEN

IK

THUIS

Renovatie met uw goedkeuring

SOCIAAL PROJECT PLAN

Woonopmaat, januari 2021

Renovatie 116 woningen

Antonio Morstraat en omgeving in Heemskerk





INLEIDING

In dit Sociaal Project Plan leest u wat voor u belangrijk is en wat u van ons mag verwachten gedurende het gehele proces van energiebesparende werkzaamheden en groot onderhoud aan uw woning.

- Het Sociaal Project Plan is een projectmatige uitwerking van het Sociaal Statuut dat is vastgesteld in november 2020.
- Het Sociaal Statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform van Woonopmaat.
- Het Sociaal Statuut vormt de basis van dit Sociaal Project Plan. In het Sociaal Project Plan kan alleen in het voordeel van de huurder worden aangevuld of afgeweken.

In dit boekje worden alle onderdelen van het Sociaal Project Plan uitgelegd. We begrijpen dat u vragen heeft. Deze komen aan bod tijdens een persoonlijk gesprek.

U kunt het Sociaal Statuut teruglezen op onze website;

www.woonopmaat.nl/projecten/verduurzamingsproject-antonio-morstraat-eo

Woonopmaat, januari 2021





| INHOUD | PAGINA |
|--|---------------|
| INLEIDING | 3 |
| 1. SOCIAAL PROJECTPLAN | 5 |
| 1.1. Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud | 5 |
| 2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE | 6 |
| 2.1. De Klankbordgroep | 6 |
| 2.2. Toestemming om te renoveren | 6 |
| 2.3. Persoonlijk gesprek | 6 |
| 2.4. Communicatie gedurende het proces van uitwerking tot renoveren | 7 |
| 3. KAN IK BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN? | 7 |
| 4. HOE BLIJFT HET PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN? | 8 |
| 4.1. Onderhoud aan de woning | 8 |
| 4.2. Wat wordt van u verwacht tijdens de werkzaamheden? | 8 |
| 4.3. Hoe houden we samen de leefbaarheid van de buurt in stand? | 8 |
| 5. VERGOEDINGEN | 9 |
| 5.1. Een zelfaangebrachte voorziening (ZAV) en/of is er een WMO-aanpassing | 9 |
| 5.2. Wat is er geregeld als ik schade ondervind van de werkzaamheden? | 9 |
| 6. TENSLOTTE | 10 |
| 6.1. Artikel 17 Geschillenregeling | 10 |
| 6.2. Artikel 18 Hardheidsclausule | 10 |

1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

In de zomer van 2020 zijn wij gestart met het inventariseren van alle wensen om uw woning zuiniger en vooral ook comfortabeler te maken. Voor een eerste kennismaking en uitleg heeft onze bewonersbegeleider Carla Evy Groot afspraken gemaakt om de plannen met u te delen. Firma Huipen was bij deze voorbereiding onze partner.

Uitgangspunt is verbetering van het wooncomfort, lagere woonlasten door energiebesparing en bijdragen aan een beter milieu. Dat doen we door de levensduur van de woning te verlengen en de energieprestatie te verbeteren. We zorgen voor betere isolatie en ventilatie.

In het Sociaal Project Plan (SPP) worden de afspraken vastgelegd die zijn gemaakt tussen de Klankbordgroep, het Huurdersplatform en Woonopmaat voor de bewoners van een specifiek renovatie project.

Het Sociaal Project Plan (SPP) geldt voor de totale duur van het project en treedt in werking na de formele kennisgeving van het behalen van het benodigde akkoord van de huurders op het renovatievoorstel.

Dit Sociaal Project Plan (SPP) is gemaakt voor de huurders van de woningen:

- J. Marisstraat 13 t/m 37 oneven
- Jan van Scorelstraat 5 t/m 15 oneven
- Muilmanslaan 8 t/m 22 even
- Muilmanslaan 3, 15 t/m 41 oneven
- Carel van Manderstraat 2 t/m 36 even
- Carel van Manderstraat 1 t/m 21 oneven
- Pieter Breughelstraat 16 t/m 26 even
- Antonio Morstraat 3 t/m 39 even en oneven
- J. van Oostzanenstraat 1 en 2 t/m 8 even

die op 1 juli 2020 en gedurende het renovatieproject een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Woonopmaat.

1.1 Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud?

- Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Woonopmaat heeft hiervoor geen toestemming nodig van de bewoners.
- Bij renovatie gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning, waarbij het wooncomfort wordt verbeterd. Bewoners moeten toestemming geven.



**RENOVATIE MET UW
GOEDKEURING**



KLANKBORDGROEP VOOR EN DOOR BEWONERS

2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?

2.1 De Klankbordgroep

De Klankbordgroep bestaat uit een groep huurders die in één van de woningen genoemd op pagina 5 wonen. Zij vertegenwoordigen alle bewoners voor dit specifieke project en behartigen uw belangen. Op dit moment kunnen bewoners nog bij de Klankbordgroep aansluiten. U kunt onze bewonersbegeleider bellen of mailen om u aan te melden. Gedurende het hele proces is er regelmatig overleg en worden er verschillende onderwerpen met betrekking tot de renovatie besproken.

2.2 Toestemming om te renoveren

Voor de uitvoering van het renovatieplan is uw instemming nodig. Ten minste 70% van de huurders moet 'voor' de renovatie stemmen. Als de benodigde 70% niet wordt gehaald, kan de renovatie niet plaatsvinden. U krijgt een betere woning, maar er is ook overlast. We vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten, waar u 'ja' tegen heeft gezegd. In dit Sociaal Project Plan en in het Uitvoeringsplan staat alle informatie nog eens op een rij.



2.3 Persoonlijk gesprek

Wij vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden gedurende het hele proces. Wij zullen regelmatig overleggen met uw vertegenwoordigers, de Klankbordgroep. Om u zo goed mogelijk persoonlijk te ondersteunen en te begeleiden, had iedere huurder voor aanvang van de renovatie een persoonlijk gesprek met Woonopmaat.

Dit gesprek was bedoeld om:

- u duidelijkheid te geven over wat er gaat gebeuren,
- te horen welke zaken voor u belangrijk zijn,
- u te informeren over de procedure, de planning en uw rechten en plichten vanuit het Sociaal Project Plan, met het doel:
 - wederom duidelijkheid te geven,
 - de eventuele keuzes te bespreken,
 - de gezamenlijke verwachtingen te inventariseren,,
 - inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorziening in de woning,
 - informatie geven over de regels omtrent een medische voorziening of voorziening van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO),
 - uitleg geven over de mogelijkheden van gebruik van een rustwoning.

EEN PERSOONLIJK GESPREK OM TE HOREN WAT U BELANGRIJK VINDT

We kijken ook naar uw persoonlijke situatie en of u extra of aanvullende hulp nodig heeft en wie of welke instantie u daarbij kan helpen. Wij kunnen u daar in adviseren. De persoonlijke gesprekken vonden plaats met de bewonersbegeleider van Woonopmaat, Carla Evy Groot.

Het plan verloopt in verschillende fases. Na het gesprek met de bewonersbegeleider van Woonopmaat was er een zogenaamde 'warme' (technische) opname van de woning. De woning is tot in detail bekeken. Deze afspraak is gemaakt met de bewonersbegeleider van de aannemer. U komt de bewonersbegeleider van de aannemer tijdens de renovatie vaker tegen.

2.4 Communicatie gedurende het proces van uitwerken tot renoveren

Gedurende de uitwerking en uitvoering van het renovatieplan is er extra aandacht voor het informeren en betrekken van de huidige huurders en de omwonenden. Per onderwerp bekijken we hoe we bewoners en omwonenden het beste kunnen bereiken en informeren.

Dit gebeurt op diverse manieren:

- Via nieuwsbrieven specifiek voor dit project.
- Op onze website www.woonopmaat.nl/projecten/verduurzamingsproject-antonio-morstraat-eo.
- Voor belangrijke zaken zoals huuraanpassing ontvangen huurders een op naam gestelde brief.
- Tijdens informatiebijeenkomsten, bewonersavonden etc.*

*Dit is op dit moment helaas niet mogelijk als gevolg van de RIVM-maatregelen tegen Covid.

3. KAN IK IN MIJN HUIS BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?

Aan de woning worden verbeteringen aangebracht. Hoe dat gebeurt, leest u in het Uitvoeringsplan. De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. In het gesprek heeft de bewonersbegeleider uitgelegd welke overlast u kunt verwachten. Als er tijdens de werkzaamheden sprake is van extreme overlast in uw woning, kunt u samen met de bewonersbegeleider kijken naar een oplossing.

Rust tijdens verbouwing

Als u tijdens de renovatie de behoefte heeft om u tijdelijk of voor langere tijd terug te trekken, dan kijken we naar de mogelijkheden binnen Woonopmaat. Doet deze situatie zich voor, neem dan contact op met de betreffende bewonersbegeleider.



IN HET UITVOERINGSPLAN MAKEN WE **VERWACHTINGEN** **HELDER**

4. HOE BLIJFT HET PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?

4.1 Onderhoud aan de woning

Als u onderhoudsklachten heeft voor of tijdens de werkzaamheden kunt u deze zoals u gewend bent, melden via het telefoonnummer van de onderhoudsdienst 0900-2560100. U kunt ook een reparatieverzoek doen via onze website <https://www.woonopmaat.nl/reparatie-aanvraag>. Het dagelijks onderhoud aan uw woning gaat gewoon door.

4.2 Wat wordt er van u verwacht tijdens de werkzaamheden?

De aannemer moet de werkzaamheden binnen en buiten goed kunnen uitvoeren. Hiervoor plaatst hij steigers om bepaalde werkzaamheden buiten uit te voeren. De aannemer overlegt met u waar er ruimte moet worden gemaakt om de steiger te kunnen plaatsen. Er wordt aangegeven waarmee u rekening moet houden voor uw veiligheid en die van de werknemers.

Als er binnen uw woning wordt gewerkt, maakt de aannemer hierover duidelijke afspraken. Hij meldt welke zaken u moet verplaatsen of hij geeft advies om bepaalde zaken af te dekken.

In het Uitvoeringsplan geven wij meer duidelijkheid over wat u kunt verwachten.

U kunt met vragen tijdens de uitvoering altijd terecht bij de bewonersbegeleider van de aannemer of bij de bewonersbegeleider van Woonopmaat.

4.3 Hoe houden we samen de leefbaarheid van de buurt in stand?

Met elkaar proberen we de overlast tijdens de werkzaamheden te beperken. De aannemer zorgt bijvoorbeeld voor een duidelijk parkeerbeleid. Op die manier ervaart u weinig overlast en kunt u de parkeerplaatsen zoveel mogelijk blijven gebruiken. Er worden containers geplaatst om het bouwafval in te deponeren en af te voeren, en er is een duidelijke toevoer van bouwmaterialen. Alle afspraken met de aannemer staan in het Uitvoeringsplan.

Van u als bewoners verwachten wij dat u zelf zorgt voor het afvoeren van grof vuil. U kunt dit op afspraak laten ophalen door de HVC, telefoon 0800-0700, of u brengt het naar het depot op de binnenrandweg in Beverwijk.

ONDERHOUDSKLACHTEN?
BEL HUIPEN DOS 0900-2560100

5. VERGOEDINGEN

De renovatie- en groot onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. U hoeft de woning niet te verlaten.

5.1 Een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) en/of een WMO-aanpassing

De aannemer bekijkt samen met u de mogelijkheden om de werkzaamheden uit te voeren zonder tijdelijke verwijdering van de ZAV. Als een ZAV tijdelijk door u moet worden verwijderd heeft u geen recht op een vergoeding.

Hetzelfde geldt voor een aanpassing aan de woning op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. In het geval van een traplift worden in overleg met u afspraken gemaakt over het gebruik van de traplift tijdens de werkzaamheden.

5.2 Wat is er geregeld als ik schade ondervind van de werkzaamheden?

De aannemer gaat zorgvuldig om met uw zaken tijdens de werkzaamheden. De aannemer heeft een aansprakelijkheidsverzekering voor dit project. Als er ondanks allerlei voorzorgsmaatregelen toch schade ontstaat bijvoorbeeld aan uw inboedel dan kunt u de aannemer daarvoor aansprakelijk stellen.

U moet wel kunnen aantonen dat de schade is ontstaan door nalatigheid van de aannemer. Het kan zijn dat de aannemer voor aanvang van de werkzaamheden zaken vastlegt op foto's. De foto's worden tot drie maanden na afloop van het project bewaard en daarna vernietigd. U kunt tot uiterlijk 30 dagen na afloop van het project een schade melden.

WMO-AANPASSING OF ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENING



IN HET UITVOERINGSPLAN STAAN OVERLASTBEPERKENDE MAATREGELEN

6. TENSLOTTE

Bent u het niet eens met de afspraken in het Sociaal Project Plan dan kunt u met Woonopmaat in gesprek. Komen we er samen niet uit dan kunt u gebruik maken van een aantal afspraken die zijn opgenomen in het Sociaal Statuut. Deze afspraken benoemen we hieronder.

6.1. Artikel 17 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement, kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waarbij verhuurder is aangesloten. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gehuurde is gelegen.

6.2 Artikel 18 Hardheidsclausule

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

**RENOVEREN DOEN
WE SAMEN**

HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

telefoon 0251-256010
post@woonopmaat.nl
www.woonopmaat.nl

WOON
OP **MAAT**

SAMEN.WONEN

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk