

HIER

BEN

IK

THUIS

SOCIAAL PROJECTPLAN

WOONOPMAAT, FEBRUARI 2025

Loirestraat en omgeving
(Beneluxlaan, Boutonnestraat,
Loirestraat, Rhonestraat en Sevrestraat)





INHOUD

PAGINA

INLEIDING	3
1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN	4
1.1. Voor wie is het plan gemaakt	4
1.2. Wat is er tot nu toe gedaan?	4
1.3. Tijdlijn project	5
1.4. Wat is het verschil tussen een renovatie en groot onderhoud	5
1.5. Er is toestemming nodig om te verduurzamen	6
2. WAT DOEN WE OM U OP DE HOOGTE TE HOUDEN?	7
2.1. De klankbordgroep	7
2.2. Persoonlijk gesprek	7
2.3. Hoe houden we u op de hoogte tijdens de renovatie?	8
2.3.1. Bewonersbegeleider Dura Vermeer	8
2.3.2. Spreekuur	8
2.3.3. RENO-app	8
2.3.4. Contact in de wijk	8
2.3.5. Nieuwsbrief	9
2.3.6. Persoonlijke brief	9
3. KAN IK IN MIJN HUIS BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN	10
3.1. Rustwoning	10
3.2. Logeerwoning	10
4. HOE BLIJFT U PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?	11
4.1. Voor onderhoud neemt u contact op met Huipen Dos	11
4.2. Wat verwachten we van u tijdens de werkzaamheden?	11
4.3. Hoe houden we samen de overlast van de werkzaamheden in buurt beperkt?	12
4.3.1. Parkeren	12
4.3.2. Afval en bouwverkeer	12
4.3.3. Grofvuil	12
4.3.4. Opruimdag	12
5. VERGOEDINGEN	13
5.1. Een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) en/of een WMO aanpassing.	13
5.2. Hulp in natura	13
5.3. Vergoeding bij vervanging houten vloer op de begane grond	14
5.4. Vergoeding ongemak	14
5.5. Wat is er geregeld als ik schade heb van de werkzaamheden?	14
6. TOT SLOT	15
6.1. Geschillenregeling	15
6.2. Hardheidsclausule	15

INLEIDING

We gaan de woningen aan de Beneluxlaan, Boutonnestraat, Loirestraat, Rhonestraat en Sevrestraat verduurzamen en gelijk groot onderhoud uitvoeren. Dit heeft gevolgen voor u, uw woning en uw woonomgeving. Samen met de klankbordgroep hebben we daarom een Sociaal Project Plan opgesteld. In dit plan leest u wat voor u belangrijk is. En wat u van ons mag verwachten tijdens de periode van de werkzaamheden.

Wat is het Sociaal Project Plan?

- Het Sociaal Statuut is de basis van dit Sociaal Project Plan.
- Het Sociaal Statuut geeft de regels weer voor renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten.
- Het Sociaal Statuut is gemaakt in overleg met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk en het Huurdersplatform. Het is goedgekeurd en ondertekend in november 2020.
- In dit Sociaal Project Plan staan de afspraken geschreven die speciaal voor dit project gelden. In het Sociaal Project Plan kan alleen iets worden toegevoegd of veranderd, als dit in het voordeel is van de huurder.

We vinden het belangrijk dat u precies weet wat u kunt verwachten en waar u toestemming voor geeft. In dit Sociaal Project Plan en in het Uitvoeringsplan staat alle informatie zodat u een goede keuze kunt maken.

In dit boekje worden alle onderdelen van het Sociaal Project Plan uitgelegd. Tijdens het persoonlijke gesprek nemen we alles rustig met u door. Als u vragen heeft kunt u ze tijdens het gesprek stellen. Bij hoofdstuk 2.2 leest u meer over het persoonlijke gesprek.

Het is fijn als u dit boekje voor het gesprek alvast een keer doorleest.

Het Sociaal Statuut kunt u teruglezen op onze website. Of u kunt hiervoor de QR-code hieronder scannen.





1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

1.1. Voor wie is het plan gemaakt

Dit Sociaal Project Plan (SPP) is gemaakt voor de huurders van 58 woningen aan de Beneluxlaan, Boutonnestraat, Loirestraat, Rhonestraat en Sevrestraat.

Deze woningen zijn eigendom van Woonopmaat en zijn onderdeel van het renovatie-, en groot onderhoud project “3594 Loirestraat en omgeving”. De renovatiewerkzaamheden bestaan vooral uit het verduurzamen van deze woning. De afspraken in dit plan zijn voor de bewoners die op 1 april 2025 een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Woonopmaat.

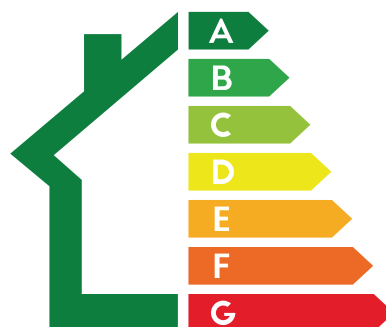
In dit Sociaal Project Plan (SPP) schrijven we de afspraken op tussen de klankbordgroep, het Huurdersplatform en Woonopmaat voor de woningen aan 3594 Loirestraat en omgeving. Het plan geldt voor de totale tijd van het project. Het gaat in zodra minimaal 70% van de bewoners officieel akkoord is gegaan met de verduurzaming. Hierover leest u meer in paragraaf 1.4 en 1.5.

1.2. Wat is er tot nu toe gedaan?

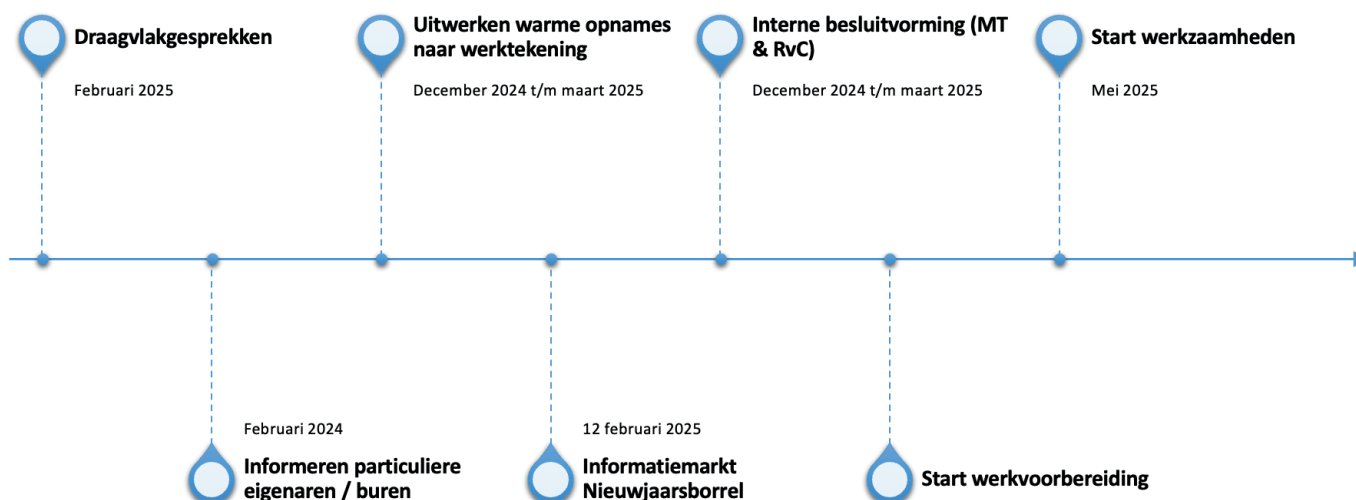
In 2021 is er gesproken met bewoners. Er is gesproken over de zaken die goed zijn aan de woning en de woonomgeving. En over wat beter kan. Uit de gesprekken blijkt dat bewoners met veel plezier in de wijk wonen. De grootste wens is om in de wijk te blijven wonen, maar dan wel in een verbeterde woning met meer comfort en lagere woonlasten.

Vorig jaar is er een technisch onderzoek gedaan binnen en buiten de woningen. De uitkomst van de gesprekken en de onderzoeken zijn besproken met de klankbordgroep. Er is samen met hen besloten om de woningen te verduurzamen. Dit doen we door de woning aan de buitenkant, de schil, te isoleren. We maken de woning ‘gasloos’. Dit betekent dat uw woning verwarmd wordt met elektriciteit. Ook kookt u op een elektrisch kookstel. U krijgt een warmtepomp in uw woning en we plaatsen zonnepanelen op uw dak. Zo verbeteren we het wooncomfort en verlagen we het energieverbruik. Bij isoleren is het nodig om te ventileren. Elke woning krijgt daarom een mechanisch ventilatiesysteem. Na de werkzaamheden gaan de woningen weer 50 jaar mee. In het Uitvoeringsplan leest u welke werkzaamheden er precies worden uitgevoerd.

Tijdens de verduurzaming wordt er ook onderhoud uitgevoerd. Er wordt een vaste trap naar zolder geplaatst, om onderhoud aan de technische installatie uit te kunnen voeren. Let op; de zolder is een technische ruimte en geen slaapkamer.



1.3. Tijdlijn project



Disclaimer: "Alle genoemde en beschreven data zijn onder voorbehoud van procedures en besluitvorming. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. In geval van voortschrijdend inzicht bestaat de mogelijkheid dat hiervan wordt afgeweken."

1.4. Wat is het verschil tussen een renovatie en groot onderhoud

We maken verschil tussen groot onderhoud en renovatie. Het verschil is:

- Bij groot onderhoud repareren of vervangen we kapotte delen van de woning. Het wooncomfort blijft hetzelfde. Hiervoor heeft Woonopmaat geen toestemming van de bewoners nodig.
- Bij renovatie gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning. Daardoor wordt het wooncomfort beter. De bewoners moeten hiervoor wel toestemming geven.

Ezelsbruggetje:

Om het verschil te onthouden is het volgende een hulpmiddel:
als er in de woning iets vervangen wordt, dat er al was, is het groot-onderhoud. Als er iets (nieuws) wordt toegevoegd, is het renovatie





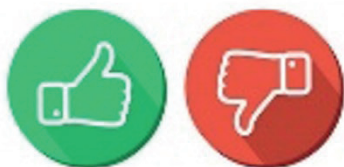
1.5. Er is toestemming nodig om te verduurzamen

Voor het uitvoeren de verduurzaming hebben we uw goedkeuring nodig. Minimaal 70% van de bewoners moet voor de renovatie stemmen.

- Stemmen minder dan 70% van de bewoners voor de renovatie? Dan gaat de renovatie niet door.
- Stemmen minimaal 70% van de bewoners voor met de renovatie? Dan gaat de renovatie door. We sturen alle bewoners dan een brief met meer informatie.

Heeft u tegen de renovatie gestemd of niet gereageerd? Dan kunt u binnen acht weken nadat u de informatiebrief heeft ontvangen bezwaar maken.

Als niemand binnen acht weken bezwaar maakt, dan is het voorstel goedgekeurd. Alle bewoners moet dan meewerken aan de renovatie.



2. WAT DOEN WE OM U OP DE HOOGTE TE HOUDEN?

Wij vinden het belangrijk om u tijdens het hele proces goed op de hoogte te houden. Daarom overleggen we regelmatig met de klankbordgroep, de klankbordgroep praat namens de bewoners met Woonopmaat. We komen ook bij u langs voor een persoonlijk gesprek. Bij 2.3 leest u hoe we u op de hoogte houden tijdens de werkzaamheden.

2.1. De klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit bewoners uit uw buurt, leden van het Huurdersplatform en medewerkers van Woonopmaat en Dura Vermeer. De leden van de klankbordgroep zorgen ervoor dat uw wensen en behoeften goed worden meegenomen. Zij adviseerden Woonopmaat bij het maken van dit Sociaal Project Plan en letten erop of Woonopmaat de afspraken nakomt. Tijdens het hele proces is er regelmatig overleg over verschillende onderwerpen rondom de renovatie. Heeft u vragen? U kunt ook bij de leden van de Klankbordgroep terecht. De namen van de leden staan in de nieuwsbrief.

KLANKBORDGROEP VOOR EN DOOR BEWONERS

2.2. Persoonlijk gesprek

Iedere huurder krijgt een persoonlijk gesprek met Woonopmaat. Zo kunnen we u zo goed mogelijk helpen. Tijdens het gesprek leggen we uit wat er gaat gebeuren. Dat doen we aan de hand van het Uitvoeringsplan. We nemen dit plan met u door en vragen of u hiermee instemt.

Dit gesprek is bedoeld om:

- U te vertellen wat er gaat gebeuren;
- Te horen welke zaken voor u belangrijk zijn;
- U te vertellen over de procedure en de planning;
- U uitleg te geven over wat u van ons en Dura Vermeer mag verwachten;
- Te bespreken wat wij van u als onze huurder verwachten voor, tijdens en na de verduurzaming;
- De keuzes die u heeft te bespreken;
- U informatie te geven over de regels voor een medische hulpmiddel of hulpmiddelen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- Bekijken of er zelf aangebrachte voorzieningen zijn aan de woning;
- U uitleg te geven over een rustwoning of waar u terecht kunt met vragen.



We kijken ook naar uw persoonlijke situatie en of u extra of aanvullende hulp nodig heeft. We bespreken dan wie of welke instantie u daarbij kan helpen. En kunnen u hierover adviseren.

De persoonlijke gesprekken vinden plaats met de bewonersbegeleider(s) van Woonopmaat.

EEN PERSOONLIJK GESPREK OM TE HOREN WAT U BELANGRIJK VINDT.

2.3. Hoe houden we u op de hoogte tijdens de renovatie?

Tijdens de werkzaamheden houden we u op meerdere manieren op de hoogte. Hieronder leest u op welke manieren we dit doen.

2.3.1. Bewonersbegeleider Dura Vermeer

U maakt kennis met de bewonersbegeleider van Dura Vermeer. Voordat ze gaan starten met het werk in uw woning, deelt deze bewonersbegeleider de planning met u. Ook vertellen ze u wat u van tevoren moet regelen. De bewonersbegeleider van Dura Vermeer is uw contactpersoon in de wijk tijdens de renovatie. U leest hier meer over in het Uitvoeringsplan.

2.3.2. Spreekuur

Tijdens de werkzaamheden is er een spreekuur. Hierbij zijn de bewonersbegeleiders van Dura Vermeer en Woonopmaat aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

U kunt ook een afspraak maken voor een bezoek aan huis. Er is overleg tussen de bewonersbegeleider van Dura Vermeer en de bewonersbegeleider van Woonopmaat.

2.3.3. RENO-app

Dura Vermeer maakt gebruik van de RENO-app. Met deze app kunt u direct chatten met de bewonersbegeleider van Dura Vermeer en uw vragen stellen. Ook vindt u alle belangrijke documenten opgeslagen op deze app. Op deze manier raakt u geen brieven of planning meer kwijt en kunt u ze deze terugvinden tijdens het project. Uw inloggegevens heeft u gekregen tijdens het kennismakingsgesprek. Komt u er niet uit? Neem dan gerust contact op!

2.3.4. Contact in de wijk

Tijdens de werkzaamheden in en rondom uw huis, komt u in contact met de werknemers van Dura Vermeer en de onderaannemers. U herkent ze aan de bedrijfskleding van Dura Vermeer. Vooraf krijgt u bericht wie er bij u komt werken. Weet u niet wie er voor de deur staat? Vraagt u dan of de werknemer wil bewijzen wie hij of zij is. De projectleiders van Dura Vermeer en Woonopmaat lopen ook regelmatig in de wijk. Hun foto's staan ook in de nieuwsbrief. Ook is de bewonersbegeleider van Woonopmaat wekelijks in de buurt en aanwezig bij het spreekuur.

2.3.5. Nieuwsbrief

We houden u op de hoogte via de nieuwsbrief. Deze is ook terug te vinden op www.woonopmaat.nl/projecten. Of u kunt hiervoor de QR-code hieronder scannen met uw mobiele telefoon.



2.3.6. Persoonlijke brief

Als we informatie hebben die speciaal voor u en uw woning bedoeld is, dan sturen we u hiervoor een persoonlijke brief.





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

Ja, tijdens de werkzaamheden kunt u in uw huis blijven wonen. Houdt u er wel rekening mee dat het opknappen van een woning vaak zorgt voor overlast. Zoals stof en extra geluid. We snappen dat dit niet altijd makkelijk is. Daarom kijken we samen met u, naar wat we kunnen doen om de overlast zo klein mogelijk te houden.

3.1. Rustwoning

U kunt overlast ervaren van de werkzaamheden. In sommige gevallen kunt u gebruik maken van een rustwoning in de Bilderdijkstraat. Dit gaat in overleg met de bewonersbegeleider van Woonopmaat en Dura Vermeer. Hier kunt u zich tijdens de dag terugtrekken om even tot rust te komen.

De rustwoning is 's avonds niet open en gaat rond 16.00 uur dicht.

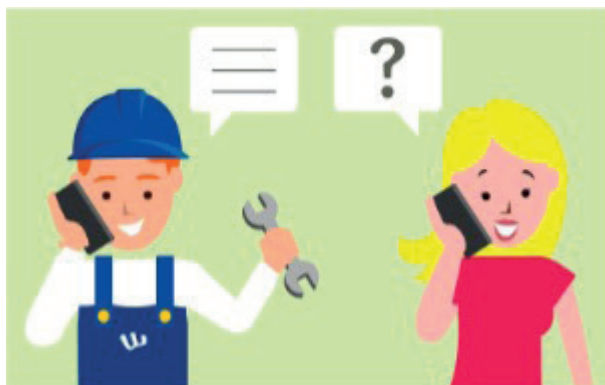
3.2. Logeerwoning

U zorgt zelf voor een logeeradres als u daar behoefte aan heeft. In bijzondere situaties kunt u gebruik maken van een logeerwoning. Deze tijdelijke logeerwoning is in de Bilderdijkstraat in Heemskerk. De woning is helemaal ingericht en u kunt hier een paar dagen wonen. Als u gebruik maakt van een logeerwoning tekent u een gebruiksovereenkomst voor de periode van het verblijf. U betaalt een vergoeding voor gebruik van water, elektra en internet.

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

4.1. Voor onderhoud neemt u contact op met Huipen Dos

Als er iets kapot is wordt dit natuurlijk gerepareerd. Heeft u een reparatieverzoek voor of tijdens de renovatie? Geef dit dan door aan Huipen Dos.



Heeft u een reparatieverzoek? Dit kunt u op twee manieren doorgeven:

- Telefonisch via het nummer **0251- 750900**
- Online via onze website: <https://www.woonopmaat.nl/reparatie-aanvraag>

Als u de QR-code hieronder scant met uw mobiele telefoon, komt u direct op de juiste pagina.



4.2. Wat verwachten we van u tijdens de werkzaamheden?

Dura Vermeer werkt binnen en buiten de woning. Er worden steigers geplaatst om de werkzaamheden buiten veilig uit te kunnen voeren. Dura Vermeer overlegt hiervoor met u waar de steiger komt te staan en waar u ruimte vrij moet maken. Ook geeft Dura Vermeer aan waar u rekening mee moet houden voor uw veiligheid en voor de veiligheid van de medewerkers.

Als er in uw woning wordt gewerkt, maakt Dura Vermeer duidelijke afspraken met u. Hierbij geven zij ook aan welke zaken u moet verplaatsen en geven zij advies om bepaalde zaken af te dekken. Tijdens de uitvoering kunt u altijd vragen stellen aan de bewonersbegeleider van Dura Vermeer.

In het Uitvoeringsplan leest u daar meer over.



4.3. Hoe houden we samen de overlast van de werkzaamheden in buurt beperkt?

Samen proberen we de overlast tijdens de werkzaamheden zo klein mogelijk te houden.

4.3.1. Parkeren

Met Dura Vermeer maken we duidelijke afspraken over parkeren. We houden rekening met de parkeerdruk en zorgen dat u de parkeerplaatsen zoveel mogelijk kunt gebruiken.

4.3.2. Afval en bouwverkeer

Dura Vermeer plaatst containers om het bouwafval van de renovatie in te storten en af te voeren. Ook is er een duidelijk plan voor de aanvoer van bouwmaterialen. We hebben afspraken gemaakt met Dura Vermeer om de veiligheid te beschermen en vervuiling tegen te gaan. Alle afspraken die we hebben met Dura Vermeer zijn te vinden in het Uitvoeringsplan.

4.3.3. Grofvuil

We verwachten van u dat u zelf zorgt voor het wegbrengen van uw eigen grofvuil. U kunt het grofvuil ook op afspraak laten ophalen door de HVC, telefoon 0800-0700, of u brengt het naar het depot op de binnenrandweg in Beverwijk.

4.3.4. Opruimdag

Woonopmaat organiseert samen met Dura Vermeer een 'opruimdag' vlak voordat de renovatie begint. Wij zorgen die dag voor een paar containers, waarin u uw grofvuil kunt gooien.

Ook nodigen we de lokale kringloop uit waar u uw spullen kunt inleveren.

**IN UITVOERINGPLAN STAAN MAATREGELEN
OM DE OVERLAST ZO KLEIN MOGELIJK TE HOUDEN.**

5. VERGOEDINGEN

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

Mogelijk heeft u zelf extra voorzieningen in uw woning aangebracht, zoals betimmeringen, afwerkingen of zonwering. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Wij proberen de originele afwerking en het schilderwerk zoveel mogelijk te behouden. Toch kan er schade ontstaan aan wanden, stucwerk, granol, behang of schilderwerk. Wij herstellen deze schade zo goed mogelijk.
- Blokkeren uw voorzieningen de werkzaamheden? Dan overlegt de uitvoerder met u of deze (tijdelijk) verwijderd moeten worden. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen.
- Wij voeren geen onderhoud uit aan zelf aangebrachte voorzieningen.
- Wij zijn niet verantwoordelijk voor eventuele schades aan ZAV's.

Dit geldt ook voor aanpassingen aan de woning via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). We proberen de overlast zo klein mogelijk te maken. Heeft u een traplift? Dan maken we in overleg afspraken over het gebruik tijdens de werkzaamheden.

5.2. Hulp in natura

Onder bepaalde voorwaarden kan er gratis een klusjesman ingezet worden.

Dit geldt voor de volgende bewoners:

- Bewoners met een WMO-woning;
- Mensen met een invalidenparkeerkaart of geleidekaart gehandicapten;
- Bewoners van 65 jaar en ouder met een laag inkomen (onder de inkomensgrens voor huurtoeslag).

Meer informatie over wanneer u in aanmerking komt voor hulp in natura kunt u vinden in het Sociaal Statuut.

De inzet van de klusjesman kan tijdens of nadat de renovatie en groot onderhoudswerkzaamheden zijn afgerond. U moet wel zelf zorgen voor materiaal.





5.3. Vergoeding bij vervanging houten vloer op de begane grond

Dura Vermeer controleert de staat van de houten vloer. De vloer wordt vervangen als dit noodzakelijk is. U moet eventueel nieuwe vloerbedekking aanbrengen. We geven een vergoeding voor het vervangen van de vloerbedekking. De vergoeding is € 25 per vierkante meter ongeacht de aanschafwaarde. U tekent een verklaring voor het vervangen van de vloer en de vergoeding. Na ontvangst van de ondertekende verklaring maken we het bedrag aan u over op het bij ons bekende rekeningnummer.

5.4. Vergoeding ongemak

U heeft na de werkzaamheden een betere woning. De werkzaamheden brengen wel ongemak met zich mee. In overleg met de klankbordgroep krijgt u een vergoeding om u tegemoet te komen.

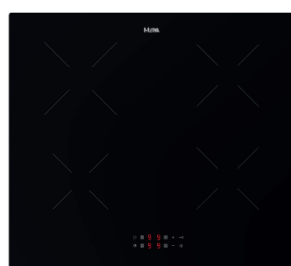
Elke bewoner krijgt een elektrische kookplaat of fornuis ter vervanging van uw gastoestel. Daarnaast kunt u kiezen voor één van de volgende drie vergoedingen:

- 1. Een pannenset voor elektrisch koken t.w.v. 300 euro**
- 2. Een tegemoetkoming voor raamdecoratie t.w.v. 300 euro**
- 3. Een klusbon t.w.v. 300 euro bij een bouwmarkt**

U maakt uw keuze op het moment dat u uw akkoord geeft voor de werkzaamheden. Let op, als u uw keuze heeft gemaakt, dan is deze definitief en kan dan niet meer worden gewijzigd. U krijgt de vergoeding als de werkzaamheden in uw huis klaar zijn.



INDUCTIEKOOKPLAAT (59 CM)



5.5. Wat is er geregeld als ik schade heb van de werkzaamheden?

Heeft u schade aan uw woning of spullen? Meld dit binnen 24 uur bij de bewonersbegeleider of uitvoerder van Dura Vermeer. We kijken samen naar een oplossing en of u een vergoeding kunt krijgen.

Meld schade op tijd! Als u het te laat doorgeeft, kunnen we niet meer beoordelen of het door onze werkzaamheden komt. In dat geval kunnen we het niet vergoeden.

6. TOT SLOT

Bent u het niet eens met de afspraken in het Sociaal Project Plan? Dan gaat Woonopmaat graag met u in gesprek. Komen we er samen niet uit, dan kunt u gebruikmaken van de afspraken die in het Sociaal Statuut zijn opgenomen. Deze afspraken staan hieronder beschreven.

6.1. Geschillenregeling

Als er een verschil van mening is over hoe dit reglement wordt toegepast, uitgevoerd of uitgelegd, kunt u dit schriftelijk en met bewijs melden bij de onafhankelijke klachtencommissie waarbij Woonopmaat is aangesloten. Als een van de partijen het niet eens is met de uitspraak van de klachtencommissie, kan deze partij het probleem voorleggen aan de rechter in het gebied waarin de woning ligt.

6.2. Hardheidsclausule

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar duidelijk meer nadelen heeft dan voor de andere huurders. Dan kan deze huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. Dit betekent dat de huurder Woonopmaat kan vragen om in zijn of haar geval af te wijken van het Sociaal Statuut. Woonopmaat neemt binnen 30 dagen een beslissing op dit verzoek. De beslissing wordt schriftelijk aan de huurder meegedeeld, met uitleg over de reden.

RENOVEREN DOEN WE SAMEN!



HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Burgemeester Nielenplein 6
1961 NV Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

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

WOON

OP

MAAT

SAMEN.WONEN

Februari 2025