

WOON

OP

MAAT

HIER

BEN

IK

THUIS

Renovatie met uw goedkeuring

SOCIAAL PROJECT PLAN

Woonopmaat, juli 2023

BONCKENBURCHSTRAAT EN OMGEVING



INLEIDING

U heeft van ons informatie ontvangen dat we de woningen aan de Bonckenburchstraat, De Wildtstraat, Karshoffstraat en Maerten v. Heemskerckstraat gaan renoveren en groot onderhoud uitvoeren. Dat 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 dit betekent voor uw woning en de woonomgeving.

- Het Sociaal Project Plan is een samenvatting van het Sociaal Statuut dat is vastgesteld en ondertekend op november 2020.
- Het Sociaal Statuut is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform.
- Het Sociaal Statuut is 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 projectplan uitgelegd. We begrijpen dat u vragen heeft. Deze komen aan bod tijdens een persoonlijk gesprek.

U kunt het Sociaal Statuut teruglezen op onze website.





INHOUD	PAGINA
INLEIDING	2
1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN	4
1.1 Voor wie is het plan gemaakt?	4
1.2 Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud?	5
1.3 Er is toestemming nodig om te renoveren	5
2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?	6
2.1 De Klankbordgroep	6
2.2 Persoonlijk gesprek	6
2.3 Hoe krijgt u informatie als er gewerkt wordt?	7
3. KAN IK IN MIJN HUIS BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?	8
3.1 Rustwoning	8
3.2 Logeerwoning	8
4. HOE BLIJFT U PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?	9
4.1 Voor onderhoud neemt u contact op met Huipen Dos	9
4.2 Wat verwachten we van u tijdens de werkzaamheden?	9
4.3 Hoe houden we samen de leefbaarheid van de buurt in stand?	9
5. VERGOEDINGEN	10
5.1 Een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) en/of een WMO aanpassing	10
5.2 Hulp in natura	10
5.3 Passende vergoeding werkzaamheden	10
5.4 Wat is er geregeld als ik schade heb van de werkzaamheden?	10
6. TOT SLOT	11
6.1 Geschillenregeling	11
6.2 Hardheidsclausule	11

1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

1.1 Voor wie is het plan gemaakt?

Dit Sociaal Project Plan (SPP) is gemaakt voor de 29 huurders van de woningen:

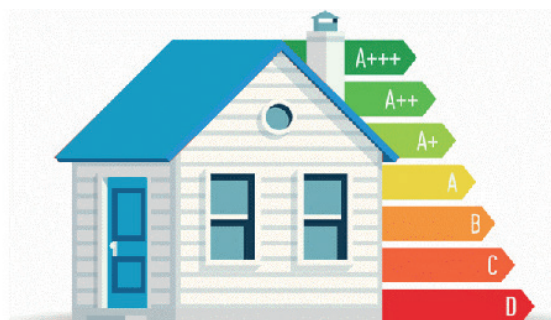
- Bonckenburchstraat 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 16, 18, 22, 26
- De Wildtstraat 2, 3, 4, 6, 10, 11, 16
- Karshoffstraat 26, 34, 36, 38, 40
- Maerten van Heemskerckstraat 31, 33, 35, 37

Deze woningen zijn eigendom van Woonopmaat en behoren tot de renovatie en groot onderhoud project Bonckenburchstraat en omgeving. De renovatiewerkzaamheden bestaan voornamelijk uit het verduurzamen van de woning. In dit verdere plan noemen we dit de renovatie. De afspraken in dit plan zijn voor de bewoners die op juli 2023 een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Woonopmaat.

In maart 2023 is er gesproken met bewoners. Er is gesproken over de zaken die goed zijn aan de woning en de woonomgeving. En wat kan beter. Uit de gesprekken blijkt dat bewoners met veel plezier wonen in de wijk. De grootste wens is om er te blijven wonen maar dan wel in een verbeterde woning met meer comfort en lagere woonlasten.

Ook is er een technisch onderzoek gedaan in en buiten de woning. De uitkomst van de gesprekken en de onderzoeken zijn besproken met de klankbordgroep.

**VEILIG EN MET
PLEZIER WONEN**



We gaan de woningen renoveren en groot onderhoud uitvoeren. Dat betekent dat we ervoor zorgen we de buitenkant, de schil van de woning isoleren. Zo verbeteren we het wooncomfort en verlagen we het energieverbruik. Bij isoleren is het nodig om te ventileren. Elke woning krijgt daarom een ventilatiewarmtepomp. Tijdens de renovatiewerkzaamheden wordt er ook onderhoud uitgevoerd. We vervangen waar nodig, de keukens, de badkamer en het toilet.

In dit Sociaal Project Plan (SPP) leggen we de afspraken vast tussen de klankbordgroep, het Huurdersplatform en Woonopmaat voor de woningen in het project Bonckenburchstraat en omgeving. Het Sociaal Project Plan (SPP) geldt voor de totale duur van het project. Het treedt in werking na de officiële kennisgeving van het behalen van het nodige akkoord van de bewoners op het renovatievoorstel.



1.2 Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud?

In het renovatie voorstel maken we verschil tussen renovatie en groot onderhoud. Het verschil is:

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

RENOVATIE MET UW GOEDKEURING

1.3 Er is toestemming nodig om te renoveren

Voor de uitvoering van het renovatieplan is uw instemming nodig. Tenminste 70% van huurders moet 'voor' de renovatie stemmen. Als de benodigde 70% niet wordt gehaald, vindt de renovatie niet plaats. Nadat minimaal 70% van de huurders instemmen ontvangt u van ons een brief. Als u nee heeft gezegd of niet heeft gereageerd dan kunt u binnen acht weken bezwaar maken. Is er na acht weken geen bezwaar gemaakt dan is het voorstel akkoord. Elke huurder moet dan meewerken aan de renovatie.

U heeft na de renovatie een verbeterde woning met meer comfort en een lager energieverbruik. Om dat voor elkaar te krijgen wordt er gewerkt in en buiten de woning. De werkzaamheden geven tijdelijk overlast. Denk aan veel mensen om en in uw huis. Stof en geluid van machines. We kijken samen hoe we de overlast zo klein mogelijk houden.

We vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten, waar u 'ja' tegen zegt. In dit Sociaal Project Plan en het Uitvoeringsplan staat alle informatie zodat u een goede keuze maakt.



2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?

Wij vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden tijdens het hele proces. We overleggen regelmatig met uw vertegenwoordigers, de Klankbordgroep.

2.1 De Klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit bewoners uit uw wijk, mensen van het Huurdersplatform en medewerkers van Woonopmaat. De bewoners van het project Bonckenburchstraat en omgeving komen op voor uw belangen. Zij adviseerden Woonopmaat bij het opstellen van dit Sociaal Projectplan. Zij letten of we ons houden aan de afspraken in dit plan. Tijdens het hele proces is er regelmatig overleg. Er worden verschillende onderwerpen met betrekking tot renovatie besproken. Heeft u vragen? U kan ook terecht bij de leden van de klankbordgroep. De namen van de leden staan vermeld in de nieuwsbrief.

EEN PERSOONLIJK GESPREK OM TE HOREN WAT U BELANGRIJK VINDT

2.2 Persoonlijk gesprek

Wij vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden tijdens het hele proces. We hebben regelmatig overleg met uw vertegenwoordigers, de Klankbordgroep. Om u zo goed mogelijk persoonlijk te ondersteunen en te begeleiden, krijgt iedere huurder de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek met Woonopmaat.

Dit gesprek is 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 van uit het Sociaal Project en uitvoeringsplan,
- keuzes te bespreken,
- de gezamenlijke verwachtingen te inventariseren,
- 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 rustruimte.

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 daarin adviseren.

De persoonlijke gesprekken vinden plaats met de bewonersbegeleiders van Woonopmaat, Kelsey Paleari of haar directe collega('s). In deze periode vindt ook de zogenaamde 'warme opname' van de woning plaats door de aannemer. De woning wordt dan tot in detail bekeken. Deze afspraak wordt gemaakt met de Technisch Consulent van de aannemer. U komt hem of haar tijdens de uitvoerfase vaker tegen.



2.3 Hoe krijgt u informatie als er gewerkt wordt?

Bewonersbegeleider A.C. Borst Bouw

U maakt kennis met de bewonersbegeleider van A.C. Borst Bouw. Voordat in uw woning de werkzaamheden starten, neemt zij met u de planning door. Ze geeft aan wat u van tevoren moet regelen. En ze is uw aanspreekpunt en gezicht in de wijk tijdens de werkzaamheden.

U leest hier meer over in het uitvoeringsplan!

Spreekuur

Tijdens de werkzaamheden heeft de bewonersbegeleider van A.C. Borst Bouw en Kelsey Paleari, de bewonersbegeleider van Woonopmaat een spreekuur. U kan ook een afspraak maken voor een bezoek aan huis.



Contact in de wijk

U komt in contact met de werknemers van de aannemer en de onderaannemers. Zij werken in en rond het huis. U herkent ze aan de bedrijfskleding van A.C. Borst Bouw. Vooraf krijgt u bericht wie er bij u werkt. Weet u niet wie er voor de deur staat? Vraagt u dan of de werknemer wil laten zien wie hij of zij is.

De projectleiders van A.C. Borst Bouw en Woonopmaat lopen regelmatig in de wijk. De foto staat in de nieuwsbrief. Ook Kelsey loopt met regelmaat bij u in de wijk.

Nieuwsbrief

We houden u op de hoogte via de nieuwsbrief. Deze is ook terug te vinden op www.woonopmaat.nl. Bij een persoonlijke boodschap krijgt u persoonlijk een brief.

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. Dat wil zeggen dat u tijdens de werkzaamheden in de woning woont. Opknappen van een woning zorgt vaak voor stof en extra geluid. Als de ramen bijvoorbeeld worden vervangen kan het tijdelijk kouder zijn in huis. Dat is niet altijd makkelijk als je bijvoorbeeld moet leren of overdag slaapt doordat je nachtdienst hebt. Samen met u kijken we wat nodig is om de overlast zo klein mogelijk te houden.

3.1 Rustwoning

In dit Sociaal Projectplan Bonckenburchstraat en omgeving spraken we met de Klankbordgroep af dat u in noodgevallen gebruik kan maken van een rustwoning in de Bilderdijkstraat.

Hier kan bijvoorbeeld worden gestudeerd. Of u kunt zich tijdens de dag terugtrekken om even tot rust te komen. Stel dat u overdag moet slapen, bijvoorbeeld omdat u ploegdiensten loopt, dan kunt u hier overdag slapen.

De woning is 's avonds niet toegankelijk en wordt omstreeks 16.00 uur gesloten.

ER EVEN TUSSEN UIT.....

3.2 Logeerwoning

In principe dient u zelf voor een logeeradres te zorgen. Alleen in uitzonderlijke situaties kan het zijn dat u gebruik mag maken van een logeerwoning. Deze tijdelijke logeerwoning bevindt zich ook in de Bilderdijkstraat. Deze woning is gemeubileerd en u kunt hier een paar dagen verblijven. Als u gebruik maakt van een logeerwoning, tekent u een gebruiksovereenkomst voor de periode van het verblijf. U betaalt hier geen vergoeding voor.





ONDERHOUDSKLACHTEN? BEL HUIPEN DOS 0900-2560100

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

4.1 Voor onderhoud neemt u contact op met Huipen Dos

Als u onderhoudsklachten heeft voor of tijdens de werkzaamheden kunt u deze zoals u gewend bent, melden via ons telefoonnummer 0251-256010 optie 1.

U kunt ook een reparatieverzoek doen via onze website www.woonopmaat.nl/reparatie-aanvraag.

4.2 Wat verwachten we van u tijdens de werkzaamheden?

De aannemer heeft werkzaamheden binnen en buiten de woning. Hij plaatst waar nodig steigers om bepaalde werkzaamheden buiten uit te voeren. De aannemer overlegt met u waar de steiger komt te staan en waar u ruimte vrij moet maken. Hij geeft aan waarmee u rekening moet houden voor uw veiligheid en die van de werknemers.

De aannemer maakt ook duidelijke afspraken met u als er in uw woning wordt gewerkt. Hij geeft aan welke zaken u moet verplaatsen en hij geeft advies om bepaalde zaken af te dekken. Tijdens de uitvoering kan u altijd vragen stellen aan de bewonersbegeleider van A.C. Borst Bouw

In het uitvoeringsplan leest u daar meer over.

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

Samen proberen we de overlast tijdens de werkzaamheden te beperken. De aannemer zorgt bijvoorbeeld voor een duidelijk parkeerbeleid. We houden rekening met de parkeerdruk en zorgen dat u de parkeerplaatsen zoveel mogelijk kan gebruiken.

De aannemer plaatst containers om het bouwafval in te storten en af te voeren. Er is een duidelijk plan van aanvoer van bouwmaterialen. We hebben afspraken met de aannemer om de veiligheid te beschermen en vervuiling tegen te gaan. Alle afspraken met de aannemer worden benoemd in het uitvoeringsplan.

We verwachten van u dat u zelf zorgt voor het afvoeren van grofvuil. U kunt dit op afspraak laten ophalen door de HVC, telefoon 0900-0700, of u brengt het naar het depot op de binnenrandweg in Beverwijk.

SAMEN PROBEREN WE DE OVERLAST TE BEPERKEN

5. VERGOEDINGEN

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. Dan heeft u geen recht op een vergoeding. Als er ZAV's definitief moeten worden verwijderd, en er geen vergoeding is afgesproken bij de aanvraag, is er geen recht op 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 Hulp in natura

Onder bepaalde voorwaarden die zijn opgenomen in het Sociaal Statuut kan er op verzoek gratis een klusjesman ingezet worden. Dit kan tijdens of nadat de renovatie en groot onderhoudswerkzaamheden zijn afgerond. U zorgt zelf voor materiaal.

5.3 Passende vergoeding werkzaamheden

Uw heeft na de werkzaamheden een betere woning. De werkzaamheden brengen wel ongemak met zich mee. In overleg met de klankbordgroep krijgt u een passende vergoeding om u tegemoet te komen. U heeft een keuze in de vergoeding. In het renovatievoorstel wordt dit uitgelegd.



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

De aannemer gaat zorgvuldig om met uw zaken tijdens de werkzaamheden. De aannemer heeft een aansprakelijkheidsverzekering voor dit project. Ook al neemt de aannemer allerlei maatregelen er kan altijd schade ontstaan. Bijvoorbeeld aan uw meubels. Dan kunt u de aannemer daarvoor aansprakelijk stellen.

Het kan zijn dat de aannemer voor aanvang van de werkzaamheden zaken vastlegt op bijvoorbeeld foto's. De foto's worden tot 3 maanden na afloop van het project bewaard en daarna vernietigd. U kunt tot uiterlijk 3 maanden na afloop van de renovatie aan uw woning een schade melden.





BENT U HET NIET EENS?

6. TOT SLOT

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 opgenomen zijn in het Sociaal Statuut. Deze afspraken benoemen we hieronder.

6.1 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder bij aangesloten is. Indien een 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 waar het gehuurde gelegen is.

6.2 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

AUGUSTUS 2023