

WOON

OP

MAAT

HIER

BEN

IK

THUIS

UITVOERINGSPLAN

Woonopmaat, september 2023

29 WONINGEN BONCKENBURCHSTRAAT,
DE WILDTSTRAAT, KARSHOFFSTRAAT EN
MAERTEN VAN HEEMSKERCKSTRAAT







***Woonopmaat voert duurzaamheids-
verbeteringen uit aan de Bonckenburch-
straat, De Wildtstraat, Karshoffstraat en
Maarten van Heemskerckstraat***

INLEIDING

Woonopmaat heeft als woningcorporatie de opdracht vanuit het energieakkoord om haar woningen te verduurzamen. Het energieakkoord voor duurzame groei is een overeenkomst uit 2013 tussen 47 partijen waaronder overheden, werkgevers, maatschappelijke organisaties en financiële instellingen.

Wat betekent duurzaam? In een duurzame wereld zijn mens, milieu en economie met elkaar in evenwicht, zodat we de aarde niet uitputten.

De afspraken in het akkoord hebben als doel minder energie in Nederland te verbruiken. Afspraken gaan onder meer over energiebesparing en duurzame opwekking. Ze leiden tot een betaalbare en schone energieproductie.

Woonopmaat renoveert uw woning, zodat uw straks energie bespaart. Als we meer energie in huis vasthouden, daalt het energieverbruik.

Na de renovatie heeft u een comfortabelere en energiezuinigere woning met minimaal een energielabel A.



INHOUD	PAGINA
INLEIDING	3
1. VOORBEREIDING	5
1.1 Oprichting Klankbordgroep	5
1.2 Haalbaarheidsonderzoek	5
2. SOCIAAL PROJECT PLAN	6
2.1 Bewonersbegeleiding	6
2.2 Wilt u even rust?	7
3. WERKZAAMHEDEN	8
3.1 Renovatiewerkzaamheden	8
3.2 Hoe werkt de aannemer?	8
3.3 Wat gebeurt er aan de buitenkant van de woning?	10
3.4 Flora en Fauna	12
3.5 De gevels van de woningen	12
3.6 Kozijnen, ramen en deuren	13
3.7 Wat wordt er gedaan aan de vloer?	13
4. WAT GEBEURT ER AAN DE BINNENKANT VAN DE WONING?	14
4.1 Aanbrengen van ventilatiewarmtepomp in de woningen	14
4.2 De meterkast op orde	15
4.3 CV ketels ouder dan 5 jaar	15
4.4 Hoe gaan we om met een aanbouw?	15
4.5 En de badkamer, toilet en keuken?	16
5. HOE LANG DUURT HET ALLEMAAL?	16
6. WAT BETEKENT DE RENOVATIE VOOR UW HUUR?	16
6.1 Verhoogt Woonopmaat uw huurprijs?	16
7. COMMUNICATIE	17
7.1 De nieuwsbrief	17
7.2 Persoonlijk bericht per brief of mail	17
7.3 Modelwoning ventilatiewarmtepomp	17
7.4 Spreekuur	17
8. HOE ZORGT AC BORST BOUW VOOR U EN DE WOONOMGEVING?	18
8.1 Wat kan u van AC Borst Bouw verwachten?	19
9. HOE STEMT U IN MET HET VOORSTEL?	20
9.1 Hoe werkt het instemmen stap voor stap?	20
9.2 Wanneer voeren we de renovatie uit?	20
9.3 U stemt niet in? Dan kan u bezwaar maken tegen het renovatievoorstel	21
9.4 Is het van belang dat ik mijn stem uitbreng?	21
10. KRIJG IN OOK ZONNEPANELEN?	21

1. VOORBEREIDING

We richten ons op het verbeteren van de schil van de woning. Dat betekent dat we zoveel mogelijk aan de buitenzijde van de woning werken. Zo beperken we de overlast voor u als bewoner. En heeft u straks toch een energiezuinige woning.

Wat er vooraf gegaan is aan dit uitvoeringsplan en wat er nodig is om straks werkzaamheden uit te voeren, leest u in dit hoofdstuk.

1.1. Oprichting klankbordgroep

We doen dit project samen met de bewoners. Met een aantal mensen is vooraf gesproken over de woning en de woonomgeving. Daarna is op 6 april 2022 de klankbordgroep opgericht. Deze bestaat uit tien enthousiaste huurders, verdeeld over de vier straten in het project. De Klankbordgroep krijgt ondersteuning vanuit de huurdersvereniging, het Huurdersplatform.

Tijdens de voorbereiding en ook tijdens de uitvoering zijn Woonopmaat en de klankbordgroep regelmatig met elkaar in gesprek. De klankbordgroep komt op voor de belangen van alle huurders uit uw project. Dus ook die van u.



1.2. Haalbaarheidsonderzoek

1.2.1 Bouwkundig onderzoek

In opdracht van Woonopmaat zijn er onderzoeken uitgevoerd aan de binnen- en buitenkant van de woningen. We hebben diverse woningen onderzocht. De uitkomsten van het bouwonderzoek zijn besproken met de Klankbordgroep.

1.2.2. Woonwensenonderzoek

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 energielasten.



2. SOCIAAL PROJECT PLAN

Onderdeel van het voorstel voor de renovatie is het Sociaal Statuut. In het Sociaal Statuut van september 2020 staan afspraken voor de bewoners in renovatie en sloop- nieuwbouwprojecten.

In het Sociaal Project Plan voor de Bonckenburchstraat en omgeving staan de afspraken uit het Sociaal Statuut. En extra afspraken, speciaal voor dit project.

Het Sociaal Project Plan Bonckenburch en omgeving treedt in werking na de officiële kennisgeving van het behalen van het minimale 70% akkoord van de huurders op het renovatievoorstel. En is van kracht tot de afsluiting van het project. Over het akkoord leest u meer in hoofdstuk 9.

Het Sociaal Project Plan is een vast onderdeel van het Uitvoeringsplan en helpt u bij uw besluit.



2.1. Bewonersbegeleiding

Tijdens het proces is de bewonersbegeleider Kelsey Paleari van Woonopmaat uw contactpersoon. Zij heeft samen met de projectregisseuse van Woonopmaat Saskia van Lissum het contact met de klankbordgroep. De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek. Zij bespreekt de plannen en beantwoordt uw vragen. Samen met u bespreekt ze wat nodig is om de werkzaamheden zo makkelijk mogelijk uit te voeren.

Tijdens de uitvoering is de bewonersbegeleider van AC Borst Bouw uw eerste contactpersoon. Zij informeert u over de werkzaamheden en de dagelijkse planning. Zij loopt regelmatig in de wijk en heeft op bepaalde dagen spreekuur. De uitvoerder van AC Borst Bouw komt bij u langs voor een warme opname van de woning. Dan neemt hij de technische staat van de woning met u door.



Saskia van Lissum
Projectregisseuse



Kelsey Paleari
Bewonersbegeleider

TOT RUST KOMEN

2.2. Wilt u even rust?

De werkzaamheden voeren we uit in bewoonde staat. Dat betekent dat u tijdens de werkzaamheden in de woning woont.

2.2.1. Rustwoning

We spraken met de klankbordgroep Bonckenburch e.o. af dat u in noodgevallen gebruik kan maken van een rustwoning in de Bilderdijkstraat.

Hier kan u bijvoorbeeld studeren. 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 kan dat overdag in de rustwoning.

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

ER EVEN TUSSENUIT...

2.2.2. Logeerwoning

U zorgt zelf voor een logeeradres als u daar behoefte aan heeft. In speciale situaties kan u gebruik maken van een logeerwoning. Deze tijdelijke logeerwoning bevindt zich op de Bilderdijkstraat in Heemskerk. Deze woning is compleet ingericht. Als u gebruik maakt van een logeerwoning tekent u een gebruiksovereenkomst voor de periode van het verblijf. U betaalt hier geen vergoeding voor.

Voor de uitvoering bespreekt de bewonersbegeleider van Woonopmaat dit met u. De bewonersbegeleider van AC Borst Bouw geeft aan wanneer uw woning aan de beurt is. In overleg met beide bewonersbegeleiders kijken we wat mogelijk is.





3. WERKZAAMHEDEN

We maken verschil tussen renovatiewerkzaamheden en onderhoud. Wat betekent dat voor u? Dat leggen we uit in dit hoofdstuk.

3.1. Renovatiewerkzaamheden

Renovatie betekent dat we uw woning verbeteren of vernieuwen. We brengen zaken aan die er nog niet waren. Daar hebben we uw toestemming voor nodig.

We maken uw woning energiezuinig. Dat doen we door in de buitenkant van de woning isolatiemateriaal aan te brengen. In een woning die minder goed is geïsoleerd komt frisse lucht vaak binnen via kieren. Dat zorgt vaak voor tochtklachten. Dat gaan we tegen door verbeteringen aan te brengen.

Om gezond en comfortabel te wonen is verse lucht in de woning noodzakelijk. Voor aanvoer van verse lucht brengen we ventilatie roosters aan in de kozijnen. Afvoer van de ongezonde lucht in uw woning gebeurt door een ventilatiewarmtepomp.

Woonopmaat zorgt ervoor dat uw woning beter wordt geïsoleerd. Bij isolatie hoort ventileren. Aan de binnen kant van de woning wordt een ventilatiewarmtepomp. aangebracht. Wat we precies gaan doen leest u hier.

3.2 Hoe werkt de aannemer?

3.2.1. Plaatsing van steigers en veiligheid van u en de werknemers

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de gevels en de daken zijn steigers nodig aan de voor-, zij- en achtergevels. De steigers staan ook in uw tuin. AC Borst Bouw vraagt u om ruimte te maken voor de steigers in de tuin. Vooraf vertelt de bewonersbegeleider van de aannemer hoelang de steigers blijven staan. We raden u aan om in deze periode extra te letten op het afsluiten van ramen en deuren.

Heeft u zonwering, een airco, een serre of andere zaken vast aan de gevel gemaakt? Verwijderd u deze dan, zodat de steiger geplaatst kan worden.

Denk ook aan bomen, struiken en bijvoorbeeld een pergola. De tuin moet op 2 meter van de gevel vrij zijn. Overleg met de bewonersbegeleider van AC Borst Bouw wat nodig is.



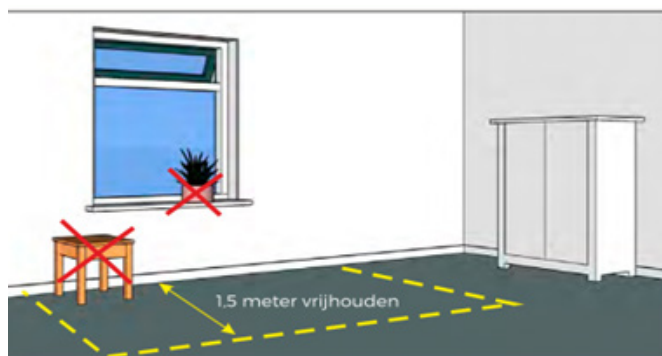
3.2.2. Hoeveel vrije werkruimte is er nodig?

Om de werkzaamheden in uw woning goed uit te kunnen voeren, is er Minimaal 1,5 meter “vrije” werkruimte nodig. Dat betekent dat:

- de plek waar gewerkt wordt gedeeltelijk of helemaal leeg moet zijn.
- de voor- en achtergevel moet vrij zijn voor het plaatsen van de steigers
- de kozijnen aan de voor- en achterzijde vanuit de binnenkant van uw woning zijn vrij gemaakt voor het plaatsen van glas-, kozijnwerkzaamheden
- er ruimte moet zijn om het afvoer kanaal (pijp) en de ventilatiewarmtepomp op zolder en slaapkamer te plaatsen

Tijdens de opname van de woning bespreekt de bewonersbegeleiders van AC Borst Bouw dat met u. AC Borst Bouw werkt veel vanaf de buitenkant van uw woning en soms ook aan de binnenkant. Wat merkt u ook:

- U kan last hebben van geluidshinder en last van stof
- U kan een tijdelijk een kamer niet of gedeeltelijk niet gebruiken
- Verschillende werknemers zijn aan het werk in uw woning.
- U kijkt tijdelijk tegen steigers aan
- U kan een tijd niet volledig gebruik maken van uw tuin
- Alle zaken aan de gevel moet u weghalen, denk aan zonnescherm etc.



In het voorbeeld ziet u dat de 1,5 meter vrijhouden wordt toegepast op hele kozijn.

3.2.3. De werktijden

AC Borst Bouw werkt op doordeweekse dagen van 7.00 uur tot 16.00 uur. De werknemers werken door als het werk niet kan wachten tot de volgende dag. Denk bijvoorbeeld aan de kozijnen of dakkapel. AC Borst Bouw laat die werkzaamheden niet onafgemaakt achter.



Gaat u op vakantie? Laat het ons weten. Neem contact op met de bewonersbegeleiders van AC Borst Bouw

3.2.4. Hoe merkt u dat AC Borst Bouw aan het werk is?

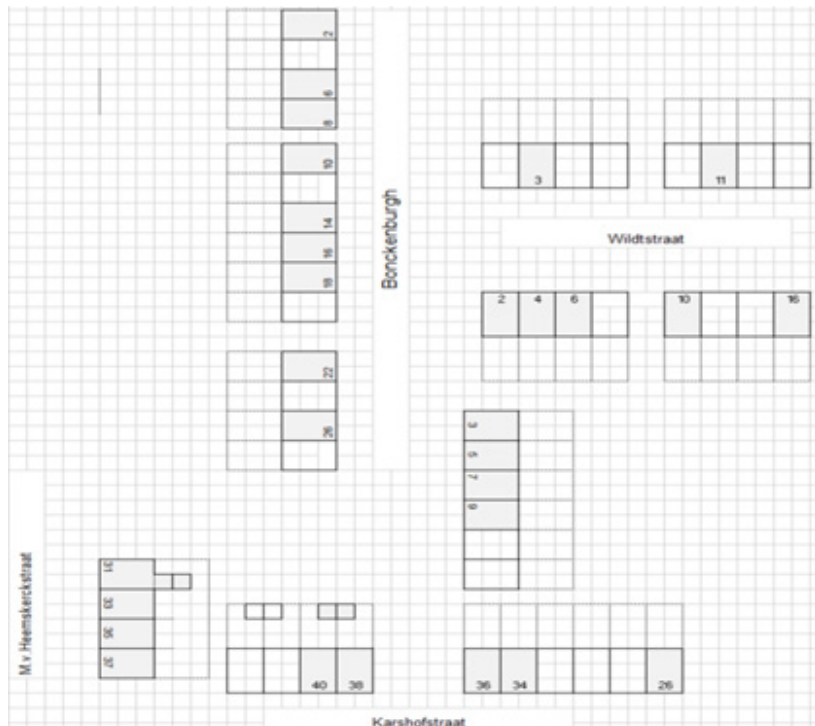
AC Borst Bouw werkt in en om de woning terwijl u er woont. De veiligheid staat bij AC Borst Bouw centraal. Bij renovatie en groot onderhoud is overlast niet te voorkomen. AC Borst Bouw probeert het wel zo aangenaam mogelijk te maken. De bewonersbegeleider van AC Borst Bouw maakt afspraken met u. Onderhoud aan uw woning doen we natuurlijk samen.

We vragen van u medewerking door:

- ruimte vrij te maken waar gewerkt wordt
- afdekken of verplaatsen van spullen. U krijgt van AC Borst Bouw afdekplastic
- mee te werken aan het maken van afspraken
- waardevolle bezittingen op te bergen
- En de slaapkamer kan u tijdelijk niet gebruiken

3.3. Wat gebeurt er aan de buitenkant van de woning?

Het project bestaat uit 29 huurwoningen en 21 particuliere koopwoningen. Dit maakt het gespikkeld bezit. Bij de 29 huurwoningen voeren we werkzaamheden uit aan het dak, goten en hemelwater afvoer. Hierbij wordt rekening gehouden met de 21 particuliere koopwoningen. Hieronder leest u wat de dakrenovatie betekent voor de 29 huurwoningen en de 21 particuliere koopwoningen



3.3.1 We vervangen het dak

We isoleren de daken. Dat gebeurt aan de buitenkant van het dak. De bestaande dakpannen en panlatten worden verwijderd. Dan brengen we isolatieplaten aan. En vervolgens brengen we panlatten en dakpannen aan. De huidige dakramen vervangen we door nieuwe exemplaren. We stemmen met zonnepanelenleverancier af of dakraam indien nodig verplaatst wordt naar schaduwzijde van de woning.

Als het dak van de huurwoning naast een koopwoning zit die niet is of wordt geïsoleerd, maken we een waterdichte overgang van het nieuwe dak naar het bestaande dak van de koopwoning.



3.3.2 De goten worden aangepast en voorzien van nieuwe bekleding

We brengen een dik isolatiepakket aan. Hierdoor wordt uw dak aan de buitenzijde hoger en de houten dakgoot verbreed. De bestaande gootplank en klossen worden geschilderd. En de hemelwaterafvoer wordt vervangen door een nieuwe.

3.3.3 De schoorstenen van de woningen worden verwijderd

De gemetselde schoorstenen verwijderen we boven het dak. De schoorstenen op de hoekwoningen aan de Karshoffstraat 28, 36 en Bonckenburchstraat 22 blijven, omdat deze schoorstenen zijn aangebouwd bij de kopgevel. De schoorstenen worden wel aangepast vanwege de dakisolatie.

3.3.4 Heeft u de schoorsteen in gebruik voor bijvoorbeeld een open haard?

Geeft u dit dan aan tijdens de warme opname met de uitvoerder van AC Borst Bouw. Voor de rioolbeluchting en de ventilatiewarmtepomp brengen we een dak doorvoer aan.

*doordat de woning veel luchtdichter wordt gemaakt is een open verbrandingstoestel niet meer toegestaan

Wat is een dak doorvoer?

Onder een dakdoorvoer verstaan we een speciale dakpan of plaat met een pijp of iets dergelijks. Deze gaat door het dak gaat ten behoeve van bv. ontluchting, ventilatie, het aanvoeren van verse lucht, het afvoeren van rookgas.



FLORA EN FAUNA

3.3.4 De dakkapellen

De huidige dakkapellen van de woningen verwijderen we. Deze vervangen we door een kant en klaar kunststof geïsoleerde dakkapel van dezelfde afmeting.

De nieuwe dakkapel voorzien we van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een onderhoudsarme buitenbekleding. De binnenzijde bestaat uit zijwangen en een plafond. Deze timmeren we af met gipsplaten. De schroefgaten zetten we dicht en het nieuw aangebracht gips wordt 1x wit

gesaust. Bij de aansluiting met de bestaande binnen afwerking (overgang bestaand – nieuw) plaatsen wij wit geïsoleerde mdf aftimmerlat.

AC Borst Bouw plaatst een nieuwe kunststof vensterbank.

3.4. Flora en Fauna

In de nieuwsbrieven vertelden we dat we rekening moeten houden met beschermde diersoorten. Vooraf moesten we zorgen voor tijdelijk vervangende woonruimte voor gierzwaluwen, vleermuizen en mussen.

Na de renovatie zorgen we voor blijvende verblijfplaatsen. De gevels en de daken zijn dicht en daar kan een vleermuis of een vogel niet meer in. Een bioloog geeft aan waar de verblijfplaatsen komen. AC Borst Bouw brengt waar nodig voorzieningen aan.

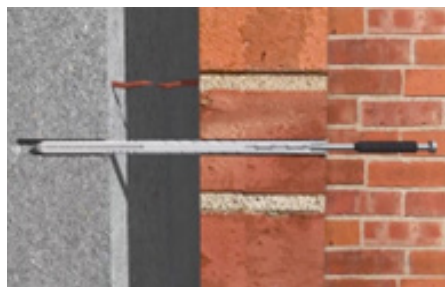


3.5 de gevels van de woningen

Tijdens de warme opname kijkt de aannemer de gevels na. Waar sprake is van scheurvorming, losse of gebroken stenen of slecht voegwerk wordt dit hersteld.

De voegen van de kopgevels (gevels van de hoekwoningen) hakt AC Borst Bouw uit en voegt deze opnieuw. AC Borst Bouw hydrofobeert de kopgevels. Dat betekent dat hij de gevel behandelt met een waterafstotend middel.

De gevels van de woningen zijn spouwmuren, dat wil zeggen dat er tussen de binnen en buitenmuur ruimte zit. De spouwmuren voorzien we van isolatiemateriaal. Dit isolatiemateriaal bestaat uit verlijmd parels. Het aanbrengen van isolatiemateriaal gaat via de buitenzijde van de woning.



3.6 Kozijnen, ramen en deuren

3.6.1 Kozijnen en ramen van alle woningen

Aan alle kozijnen worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd als dit nodig is. Het dubbel glas vervangen we voor HR++ beglazing. We brengen nieuw hang en sluitwerk aan. Dit voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Op enkele plekken brengen we ventilatieroosters aan op het nieuwe glas in het kozijn. Dit zorgt voor een gecontroleerde toevoer van lucht en een gezonder binnenklimaat in combinatie met de nieuw aan te brengen ventilatiewarmtepomp unit.

3.6.2. Voor- en achterdeur

De voordeur en achterdeur vervangen we door een nieuwe houten deur die voorzien is van tochtvoorzieningen en nieuw hang- en sluitwerk. De nieuwe deur is dicht met een spion.

3.7 Wat wordt er gedaan aan de vloer?

AC Borst Bouw vult de kruipruimte onder de woonkamervloer met bodemisolatie.

Tijdens de warme opname kijkt AC Borst Bouw of de vloer in goede staat is. Alleen als de vloer rotte delen heeft, dan wordt deze vloer vervangen.



4. WAT GEBEURT ER AAN DE BINNENKANT VAN DE WONING?

AC Borst Bouw doet een zogenaamde warme opname van de woning. Dit is een technisch onderzoek. AC Borst Bouw neemt de bouwtechnische staat van uw woning op en toetst gelijk de staat van de keuken, badkamer en toilet.

Zo ziet AC Borst Bouw wat er in uw woning aan werkzaamheden noodzakelijk is.

De bewonersbegeleider van AC Borst Bouw komt hiervoor straks bij u thuis. Zij bespreekt met u hoe AC Borst Bouw de werkzaamheden uitvoert. Heeft u specifieke technische vragen over uw woning? Dan kunt u die op dat moment bespreken. Deze opname vindt in dezelfde periode plaats als het bewonersgesprek.

4.1 Aanbrengen van ventilatiewarmtepomp in de woningen

Natuurlijke ventilatie door kieren gaan we tegen. Het is daarom nog belangrijker dat u zelf goed ventileert. We zorgen voor roosters voor de toevoer van verse lucht en brengen een ventilatiewarmtepomp aan.

De ventilatiewarmtepomp bestaat uit een centrale box. Deze hangen wij op uw zolder. De afzuiging komt uit in de badkamer, keuken en het toilet. De mechanische afzuiging in uw keuken, toilet en badkamer zorgt voor een goede luchtverversing in uw woning. AC Borst Bouw bekijkt hoe zij op een goede manier de buizen voor de ventilatiewarmtepomp kan plaatsen.

Om de leiding in bijvoorbeeld de slaapkamer maken we een koker. Deze koker is van plaatmateriaal. Deze kan u behangen.

Heeft u al een mechanische ventilatie? Deze vervangen we voor een ventilatiewarmtepomp.



Woonopmaat zorgt er voor dat uw woning beter wordt geïsoleerd. Bij isolatie hoort ventileren. Aan de binnenkant van de woning wordt mechanisch ventilatie aangebracht. Wat we precies gaan doen leest u hier.

4.2 De meterkast op orde

De meterkast waarderen we op naar huidige eisen volgens de NEN 3140. Dat betekent dat we de meterkast uitbreiden naar zeven groepen met drie keer een aardlekschakelaar, een beltrafo en hoofdschakelaar. In de meterkast brengen we een loze leiding aan naar de zolderverdieping. Indien u kiest voor het plaatsen van zonnepanelen dan kan dit zonder verdere aanpassingen aan de meterkast.

Een aardlekschakelaar is een extra beveiliging in de stroomvoorziening. Het meet of de in- en uitgaande stroom gelijk blijft. Een aardlekschakelaar is een extra beveiliging in uw stroomvoorziening en komt in bijna alle meterkasten voor. Een goede aarding biedt extra bescherming tegen kortsluiting. Het voorkomt dat apparaten onbedoeld onder spanning komen te staan.



4.3 CV ketels ouder dan 5 jaar

We wachten of bewoners 70% of meer instemming geven op het renovatievoorstel. Dan vervangen we als onderdeel van de energiebesparende maatregelen, de bestaande cv-ketels die ouder zijn dan 5 jaar. De ketels vervangen we door een HRE-24 ketel.

4.4 Hoe gaan we om met een aanbouw?

Met een aanbouw bedoelen we een gemetselde uitbouw aan de woning. Deze uitbouw beoordeelt AC Borst Bouw op de technische staat:

- Is de technische staat goed dan isoleren we ook de aanbouw.
- Is hij in slechte technische staat maar gebruikt u de aanbouw als badkamer of keuken dan isoleren we toch de aanbouw.
- In alle andere gevallen doen we niets aan de aanbouw. De isolatie blijft dan beperkt tot aan de gevel van de originele woning.

Heeft u een open of halfopen serre of veranda?

Deze valt niet onder een aanbouw. AC Borst Bouw bekijkt tijdens de warme opname of de serre of veranda de werkzaamheden belemmert. In dat geval moet u zelf zorgen dat u de serre of veranda tijdelijk verwijdert of verplaatst. Bespreekt u dit tijdens de warme opname.





4.5 En de badkamer, toilet en keuken?

We richten ons op het energiezuiniger maken van uw woning. Wel kijkt AC Borst Bouw tijdens de warme opname hoe de technische staat van de badkamer, het toilet en de keuken is. Hij beoordeelt de staat op schoon, heel en veilig. AC Borst Bouw houdt daarbij rekening met de leeftijd van de badkamer, het toilet en of de keuken.

Het vervangen van een badkamer, een toilet of een keuken is geen renovatie. Dit valt onder onderhoud. We voeren dit pas uit nadat we akkoord hebben om de renovatie uit te voeren.

U ontvangt van ons een voorstel waarin staat wat we vervangen. En hoe lang de werkzaamheden duren. U tekent voor akkoord en AC Borst Bouw regelt verder de afspraken voor vervanging.

Houdt u wel rekening met meer overlast in de woning. We proberen die te beperken door bijvoorbeeld niet tegelijkertijd de keuken en de badkamer te vervangen.

5. HOE LANG DUURT HET ALLEMAAL?

De werkzaamheden starten pas nadat minimaal 70% van de bewoners instemt met het renovatievoorstel.

Voordat de werkzaamheden beginnen stelt AC Borst Bouw u op de hoogte. Dan wordt ook duidelijk hoe lang de werkzaamheden duren. Meestal wordt er per blok gewerkt. U ontvangt hierover meer informatie van AC Borst Bouw.

6. WAT BETEKENT DE RENOVATIE VOOR UW HUUR?

6.1 Verhoogt Woonopmaat uw huurprijs?

Onderhoud aan uw woning is nodig. Een aantal zaken die wij meenemen in de komende renovatie vallen onder het zogenaamd Groot Onderhoud. Dit is onderhoud om de woning in goede staat te houden. Dit zijn "normale" kosten die de verhuurder maakt.

We verhogen uw huur niet voor de verduurzaming. De huurprijs verandert wel als Woonopmaat de woning opnieuw verhuurt.



8. HOE ZORGT AC BORST BOUW VOOR U EN DE WOONOMGEVING?

Het project neemt een aantal maanden in beslag. In die tijd ontmoet u AC Borst Bouw. U komt op het project de bewonersbegeleider en de uitvoerder tegen. Er komen meerdere vaklieden bij uw thuis en er wordt gewerkt. U herkent de vaklieden aan kleding van AC Borst Bouw.

Tijdens een werkdag is er natuurlijk tijd voor de vaklieden om een kop koffie te drinken, te lunchen en om naar het toilet te gaan. Ze gebruiken daarvoor een schaftkeet.

De uitvoerder heeft de leiding op de bouwlocatie van een project. Hij is verantwoordelijk voor het aansturen van een team binnen het project. De voornaamste taak van een uitvoerder is te zorgen dat de vaklieden het werk op een goede manier uitvoeren. Hij houdt de planning in de gaten en heeft regelmatig overleg. Hij heeft een werkplek in de uitvoerderskeet.

AC Borst Bouw plaatst meerdere containers en keten. Een schaftkeet voor de vaklieden. Een uitvoerderskeet voor de uitvoerder. Opslagcontainers voor de opslag van materiaal bijvoorbeeld kozijnen. Afvalcontainers voor het bouwafval. Om de keten plaatst AC Borst Bouw hekken. Deze sluit hij na de werkdag en in de weekenden af.

8.1. Wat kan u van AC Borst Bouw verwachten?

- We zetten dat voor u op een rij. U mag verwachten dat:
- U voor de start een dag planning ontvangt. Met daarop wanneer, welke werkzaamheden, waar plaatsvinden. En ook welke medewerking AC Borst Bouw van uw verwacht.
- In de dag planning staat aangegeven op welke dag er tijdelijk geen elektra is. Na werktijd is er altijd elektra.
- Hij u informeert als overdag het water tijdelijk wordt afgesloten.
- De vaklieden van AC Borst Bouw geen gebruik maken van radio's en andere geluidsapparatuur.
- Als er niemand in de woning aanwezig is, dat de vaklieden uw voordeur sluit.
- Hij met u bespreekt als het voor het uitvoeren van de werkzaamheden wenselijk is om gebruik te maken van uw elektriciteit.
- Hij zorgt voor een duidelijk parkeerbeleid voor alle vaklieden zodat uw weinig overlast ervaart.
- AC Borst Bouw bouwmaterialen levert en afvoert op vaste tijden en via vaste routes.
- De vaklieden de werkplek en omgeving iedere dag netjes en veilig achterlaten.
- Het terrein met de bouwketen en opslag bouwmaterialen is afgebakend en afgesloten.
- AC Borst Bouw een veiligheidsplan hanteert om onveilige situaties en ongevallen te voorkomen.
- AC Borst Bouw een opruim dag regelt

We houden rekening met u, uw veiligheid en uw leefomgeving.





9. HOE STEMT U IN MET HET VOORSTEL?

9.1. Hoe werkt het instemmen stap voor stap?

1. We informeerden u via de nieuwsbrief over de plannen en u ontvangt nu dit Uitvoeringsplan en het Sociaal Project Plan.
2. Leest u de informatie goed door.
3. Elke bewoner krijgt een persoonlijk gesprek met de bewonersbegeleider van Woonopmaat.
4. U ontvangt het renovatievoorstel en u kunt vragen stellen. Wij vragen u of u instemt met het renovatievoorstel.
5. Het ingevulde renovatievoorstel telt als uw stem. Voor of tegen het renovatievoorstel.
6. U levert het getekende voorstel in tijdens het gesprek of u stuurt het toe in de antwoordervelop.
7. Na behalen van 70% of meer akkoord op het voorstel, ontvangen alle bewoners hierover bericht. Dan gaat de bezwaartermijn in (zie punt 9.3).

9.2. Wanneer voeren we de renovatie uit?

De werkzaamheden uit dit voorstel gaan alleen door wanneer 70% of meer van de bewoners (één stem per huishouden) met het renovatievoorstel akkoord gaat. Als dat zover is zijn alle bewoners, dus ook de “tegen” stemmers, volgens de wet aan het renovatievoorstel gebonden.

Dit is onder voorbehoud van financiering, het akkoord van Woonopmaat op de begroting en het afgeven van vergunningen.



Wat als de we de instemming van 70% of meer niet halen? Dan voeren wij alleen waar nodig groot onderhoud uit. Wij verbeteren uw woning dan niet met energiebesparende maatregelen als:

- Dakisolatie
- Nieuwe dakkapel met isolatie.
- Isolatie van de spouwmuur.
- Aanbrengen van ventilatiewarmtepomp.
- Projectmatig vervangen van cv-ketels ouder dan 5 jaar.
- Vervangen van deuren en ramen.

Voor de verbetering (ofwel aanpassingen aan het gehuurde) in dit Uitvoeringsplan hebben wij uw individuele instemming nodig. Hier leest u meer over de instemmingsprocedure

9.3. U stemt niet in? Dan kan u bezwaar maken tegen het renovatievoorstel

- U ontvangt een brief met de uitslag van 70% of meer akkoord.
- Bewoners die niet instemmen met het renovatievoorstel hebben 8 weken de tijd om eventueel naar de rechter te gaan.
- Die bewoners vragen de rechter of het renovatievoorstel redelijk is.
- Als de bewoners niet naar de rechter gaan, dan wordt het renovatievoorstel na 8 weken "geacht redelijk te zijn".
- De bewoners die "tegen" stemden en zij die geen stem uitbrachten zijn dan wettelijk ook aan het renovatievoorstel gebonden.
- Alle bewoners moeten dan aan de werkzaamheden hun medewerking verlenen.

9.4. Is het van belang dat ik mijn stem uitbreng?

Jazeker. Zo weten we of 70% of meer bewoners instemmen met het voorstel. Als u geen stem uitbrengt dan telt u stem als een "nee"-stem.

10. KRIJG IK OOK ZONNEPANELEN?

In elke woning brengen we een loze leiding aan voor de plaatsing van zonnepanelen. Als u interesse heeft in zonnepanelen geeft u dat aan tijdens het persoonlijk gesprek.

Na de renovatie van het dak ontvangen de bewoners een voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen.



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

SEPTEMBER 2023

WOON

OP

MAAT