

WOON

OP

MAAT

HIER

BEN

IK

THUIS

UITVOERINGSPLAN

Woonopmaat, mei 2023

**Energiebesparende werkzaamheden en
groot onderhoud**

234 woningen Euratomplein





***Woonopmaat voert duurzaamheids-
verbeteringen en groot onderhoud
aan het Euratomplein.***

INLEIDING

Waarom onderhoud en verbetering?

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.

Woonopmaat gaat duurzaamheidsverbeteringen uitvoeren aan de woningen op het Euratomplein. In dit Uitvoeringsplan staan de belangrijkste zaken beschreven.

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

Woonopmaat verbouwt woningen om ervoor te zorgen dat de woningen minder energie gebruiken. De woning moet ook prettiger worden om in te wonen. En de woning moet weer een tijd meegaan.

Na de werkzaamheden gebruikt de woning minder energie. Als we meer energie in huis kunnen vasthouden, daalt het energieverbruik. Dat scheelt kosten.

De woning waarin u woont is verouderd. Denk hierbij aan de isolatie, het energieverbruik, vocht- en tochtproblemen.

Na de verduurzaming heeft u een comfortabelere en energiezuinigere woning. Een huis waar het, door de isolatie in de winter warmer en in de zomer relatief koel is. Een huis waar door goede, constante ventilatie geen vochtproblemen meer zijn.



INHOUD	PAGINA
INLEIDING	3
1. VOORBEREIDING	5
1.1. Oprichting klankbordgroep	5
1.2. Haalbaarheidsonderzoek	5
2. SOCIAAL PROJECT PLAN	6
2.1. Bewonersbegeleiding en begeleiding tijdens de uitvoering	6
2.2. Wilt u even rust?	7
3. WERKZAAMHEDEN	8
3.1. Renovatiewerkzaamheden	8
3.2. Hoe werkt ToekomstGroep	8
3.3. Flora en Fauna	10
3.4. Wat gebeurt er aan de buitenkant van de woning?	11
3.5. Wat gebeurt er aan de algemene ruimtes?	12
4. WAT GEBEURT ER AAN DE BINNENKANT VAN MIJN WONING?	14
4.1. Werkzaamheden aan de installaties	14
5. HOELANG GAAT HET ALLEMAAL DUREN?	16
6. WAT BETEKENT DE RENOVATIE VOOR UW HUUR?	18
6.1. Verhoogd Woonopmaat de huurprijs?	18
6.2. Wat doet renovatie met mijn woonlasten?	18
7. COMMUNICATIE	19
7.1. De nieuwsbrief	19
7.2. Werkzaamheden per animatie in beeld gebracht	19
7.3. Persoonlijk bericht per brief of mail	19
7.4. Whats App (persoonlijk bericht of app-groep)	19
7.5. Informatieschermen in de hal	20
7.6. Informatiebijeenkomst en spreekuur	20
8. HOE ZORGT DE TOEKOMSTGROEP VOOR U EN DE WOONOMGEVING?	20
8.1. Contact tijdens de uitvoering	20
8.2. Wat kan u van de ToekomstGroep verwachten?	21
9. HOE STEMT U IN MET HET VOORSTEL	22
9.1. Hoe werkt het instemmen stap voor stap	22
9.2. Wanneer voeren we de renovatie worden uit	22
9.3. U stemt niet in? Dan kan u bezwaar maken tegen het renovatievoorstel	23
9.4. Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?	23
10. VRAGEN?	23

1. VOORBEREIDING

We gaan niet alleen de buitenkant (de schil) van de woning verbeteren, maar ook werkzaamheden uitvoeren in de woning. We zijn al begonnen met acties. Hieronder lees je er meer over.

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. Op 14 oktober 2021 startte een Klankbordgroep met enthousiaste huurders. De huurdersvereniging, het Huurdersplatform helpt de bewoners in de klankbordgroep.

Woonopmaat en de Klankbordgroep gaan ongeveer vier maal per jaar met elkaar in gesprek. De Klankbordgroep komt op voor de huurders, dus voor u. Na ieder overleg verspreiden we een nieuwsbrief, een krantje. Hierin beschrijven we wat we tijdens de bijeenkomst hebben besproken. Zo informeren wij alle huurders over de onderwerpen van het Klankbordgroep overleg.



1.2. Haalbaarheidsonderzoek

1.2.1 Bouwkundig onderzoek

In opdracht van Woonopmaat is door aannemer de ToekomstGroep onderzoek uitgevoerd aan de buitenkant van de beide flats. We onderzochten Euratomplein 137 aan de binnenkant van de woning. Beide onderzoeken zijn besproken met de Klankbordgroep.

1.2.2. Woonwensenonderzoek

Woonopmaat deed in februari van 2021 onderzoek. Vanwege Corona hebben we iedereen gebeld.

Wij vroegen aan de bewoners wat zij van hun woning en woonomgeving vinden. Uitkomsten van dit onderzoek zijn besproken met de klankbordgroep. Deze uitkomst is meegenomen in het verbouwingsplan.



2. SOCIAAL PROJECT PLAN

Onderdeel van elk verduurzamingsproject is het Sociaal Statuut. In het Sociaal Statuut uit september 2020 staan algemene afspraken. Deze afspraken zijn voor de alle bewoners in verduurzamings-, sloop- en nieuwbouwprojecten. Deze afspraken zijn gemaakt samen met het Huurdersplatform en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

Het Sociaal Statuut is de basis voor extra afspraken. We maken de afspraken in de klankbordgroep speciaal voor Euratomplein. De afspraken staan in het Sociaal Project Plan Euratomplein en zijn voor het hele project. Het Sociaal Project Plan Euratomplein start pas als minimaal 70% van de bewoners akkoord is met het plan. Want, huurders moeten instemmen met de verbouwing. In hoofdstuk 9 Hoe stemt u in met het voorstel meer informatie over deze minimale 70% akkoord.

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



2.1. Bewonersbegeleiding en begeleiding tijdens de uitvoering

Tijdens het project is de bewonersbegeleider Bas de Jong van Woonopmaat uw contactpersoon voor algemene zaken. Bas de Jong organiseert ook de klankbordgroep. Hij biedt hulp en informeert de bewoners over de werkzaamheden. Bijvoorbeeld met een huisbezoek of informatiemarkt. De begeleiding hangt af van de situatie en mogelijkheden van de bewoners.

Tijdens de uitvoering is Jack Bos de bewonercoördinator van ToekomstGroep uw eerste contactpersoon. Hij informeert u over de werkzaamheden en informeert over de dagelijkse planning. Hij loopt regelmatig in de flats en heeft op bepaalde dagen spreekuur.



06-140 162 87 of
bewonersbegeleider@woonopmaat.nl



Jack Bos
Bewonerscoördinator
06 516 68 953
wom@toekomstgroep.nl

2.2. Wilt u even rust?

De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. Dat wil zeggen dat u tijdens de werkzaamheden in de woning woont

2.2.1. Rustwoning

In dit Sociaal Projectplan Euratomplein en omgeving spraken we met de Klankbordgroep af dat u in noodgevallen gebruik kan maken van een rustwoning in de Bilderdijkstraat. Hier kunnen bewoners even tot rust komen of bijvoorbeeld studeren. We plaatsen indien nodig ook een rustwoning op het (bouw)terrein bij de flats. Een rustwoning is pas beschikbaar na overleg met de bewonerscoördinator van ToekomstGroep.

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

2.2.2 Rustruimte voor gezamenlijk gebruik

Het is niet altijd noodzakelijk om een eigen rustruimte te gebruiken. We bieden daarom ook een gezamenlijke ruimte aan waar verschillende bewoners elkaar in rust kunnen ontmoeten. We noemen deze "de huiskamer van Woonopmaat". In deze ruimte kunt u met een kopje koffie of thee een praatje maken met een andere bewoner.

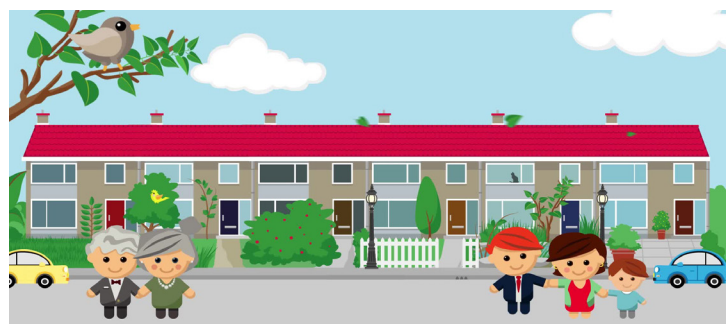
"De huiskamer van Woonopmaat" is 's avonds niet toegankelijk en wordt omstreeks 16.00 uur gesloten.

ER EVEN TUSSENUIT...

2.2.2. Logeerwoning

U zorgt zelf voor een logeeradres als u daar behoefte aan heeft. In zeer 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 een vergoeding voor gebruik van water, elektra en internet.

De bewonercoördinator van ToekomstGroep 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.

Met onderhoud zorgen wij dat uw woning in goede conditie blijft. Een voorbeeld is bijvoorbeeld schilderen, het repareren of vervangen van een lekkende kraan, repareren van houtrot, etc. Op deze manier kunnen wij het wooncomfort hoog houden. Voor onderhoudswerkzaamheden is geen toestemming nodig van de bewoners.

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

Door te renoveren maken we uw woning energiezuinig. Dat doen we door de buitenschil (de buitenkant) van de woning te voorzien van isolatiemateriaal. Bij isoleren hoort ook ventileren. 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.

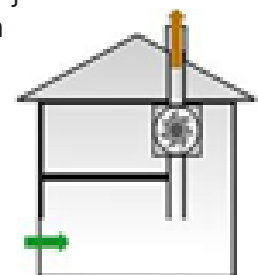
Om gezond en comfortabel te wonen is verse lucht in de woning noodzakelijk. Voor aanvoer van verse lucht brengen we roosters aan in de kozijnen. Afvoer van de ongezonde lucht in uw woning gebeurt door een mechanisch ventilatiesysteem. Daarvoor moeten we in uw woning zijn.

3.2 Hoe werkt Toekomstgroep?

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

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de gevels en balkons zijn er steigers nodig aan de voor en achtergevels van beide flatgebouwen. Om de werkzaamheden op de balkons uit te voeren moeten alle balkons leeg zijn. De steigers blijven staan tijdens de werkzaamheden. Ze staan er van het begin tot het einde van het project. Dit duurt ongeveer zesentwintig weken per flatgebouw. En is afhankelijk van het weer, flora en fauna, vakanties en de duur van de werkzaamheden.

Tijdens de werkzaamheden kunt u geen gebruik maken van het balkon.



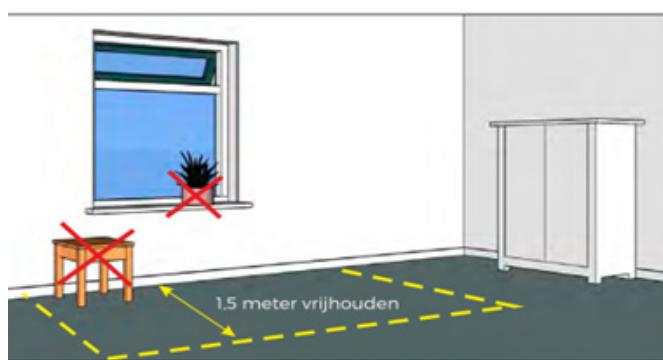
Systeem C:
natuurlijke toevoer
en mechanische afvoer

3.2.2. Hoeveel vrije werkruimte is er nodig?

Om de werkzaamheden in uw woning goed uit te kunnen voeren, is er “vrije” werkruimte nodig. Dat betekent dat de plek waar gewerkt wordt gedeeltelijk of helemaal leeg moet zijn. De bewonercoördinator Jack Bos van ToekomstGroep bespreekt dat met u.

De bewonercoördinator van ToekomstGroep bespreekt ook welke voorbereidingen u moet doen om het werk mogelijk te maken. Dit gesprek noemen we een “warme opname”. Hij neemt nog contact met u op voor een afspraak hiervoor. Deze “warme opnames” vinden plaats na het behalen van 70% goedkeuring.

In de meterkasten vinden ook werkzaamheden plaats. Om de werkzaamheden mogelijk te maken moet deze bereikbaar zijn en er mogen geen spullen in staan.



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

3.2.3. De werktijden

ToekomstGroep 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 werkzaamheden aan ramen en eventueel daken. Die werkzaamheden worden niet onafgemaakt achtergelaten. Uw woning zal altijd weer wind- en waterdicht achtergelaten worden.



3.2.4. Hoe merkt u dat de Toekomstgroep aan het werk is?

ToekomstGroep werkt in en om de woning terwijl u er woont. Dat merkt u en dat is niet altijd makkelijk. Houdt u daar rekening mee. De bewonerscoördinator van ToekomstGroep maakt afspraken met u. Onderhoud aan uw woning doen we samen.

Wij vragen van u medewerking door:

- Ruimten vrij te maken waar gewerkt wordt
- Afdekken of plaatsen van spullen. U krijgt van de Toekomst Groep afdekplastic
- Mee te werken aan het maken van afspraken
- Waardevolle bezittingen op te bergen
- En de slaapkamer kan u tijdelijk niet gebruiken tijdens de werkzaamheden overdag

ToekomstGroep werkt vanaf de buitenkant van uw woning, maar ook aan de binnenkant voert ToekomstGroep werkzaamheden uit.

Wat merkt u:

- U kunt last hebben van geluidshinder en last van stof
- U kan tijdelijk een kamer niet of gedeeltelijk niet gebruiken
- Verschillende werknemers zijn aan het werk in uw woning
- U kijkt tijdelijk tegen steigers aan
- Alle spullen op uw balkon en in de meterkast moet u weghalen
- U moet zelf uw raamdecoratie (gordijnen) de- en hermonteren.
- Alle spullen moet u weghalen in het gedeelte waar het verlaagde plafond wordt weggehaald.
- Tijdens werkdagen is van 7.00 tot 10.00 uur een van de twee liften in gebruik door ToekomstGroep. We gebruiken de lift om spullen naar de verdieping te brengen zonder bewoners tot last te zijn. Deze lift zal tijdens de werkzaamheden beschermd zijn door hout om beschadiging te voorkomen.

***Gaat u op vakantie?
We horen graag van u.***

ToekomstGroep laat de ruimte waarin gewerkt is, aan het eind van de werkdag bezemschoon achter.

3.3. Flora en Fauna

In de nieuwsbrieven kon u lezen 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, daar kan een vleermuis of een vogel niet meer in. Een bioloog geeft aan waar de verblijfplaatsen komen.



De buitenschil (buitenkant) van uw woning wordt geïsoleerd. Hierdoor gebruikt u minder energie en u ervaart meer comfort.

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

Onderstaande werkzaamheden worden voornamelijk vanaf de buitenkant uitgevoerd. Voor het vervangen van bijvoorbeeld een raam is het ook noodzakelijk om binnen enkele werkzaamheden uit te voeren. Doordat de werkzaamheden aan de binnenzijde minder tijd kosten zijn deze werkzaamheden beschreven in deze paragraaf.

Werkzaamheden aan de meterkast

- In de meterkast worden nieuwe CV-leidingen aangebracht. Samen met een meter om het energieverbruik van de verwarming te meten per woning.

Bij sommige woningen is de meterkast in het halletje. Dit betekent voor deze appartementen dat wij voor de werkzaamheden aan de meterkast toegang nodig hebben tot de woning.



Werkzaamheden vanaf het balkon

- Aan de betonnen constructie van het gebouw zijn beschadigingen. ToekomstGroep gaat deze repareren. Dit geeft geluidsoverlast. Na de werkzaamheden is het beton weer helemaal hersteld.
- Alle privacy schermen worden door ToekomstGroep open gezet om zo een vrije doorloop over de balkons mogelijk te maken. Op deze manier kunnen zij de hele verdieping d.m.v. het balkon bereiken.
- De bestaande aluminium schuifpui wordt vervangen voor een nieuwe houten pui met draaideur met nieuwe HR++ beglazing.
- Bestaande vaste beglazing wordt voorzien van nieuwe beglazing HR++
- Bestaand draairaam in de slaapkamer wordt voorzien van nieuw houten draairaam met HR++ glas.
- In de kozijnen zijn ventilatieroosters die zorgen voor voldoende verse luchttoevoer.



- De buitenzijde van de gehele pui aan de balkonzijde zal in de kleur antraciet worden geschilderd.
- Aan de binnenzijde van de pui zullen wij geen kleur aanbrengen dit zal de kleur vanuit de fabriek zijn. In de kleur antraciet gegrond. Bewoners kunnen die zelf aflakken indien gewenst.
- De bestaande hekwerken worden vernieuwd. De blauwe gedeelten worden in de kleur antraciet geschilderd.



Antracietgrijs

Asbest verwijderen

In de witte gevelpanelen onder de ramen zit asbest. Deze panelen worden verwijderd en afgevoerd. Er komen panelen in terug voorzien van isolerend materiaal. Eventueel overig asbest in het zicht verwijderden we ook. Dit gebeurt als het in de weg zit voor de werkzaamheden.

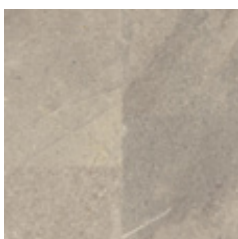
3.5. Wat gebeurt er aan de algemene ruimtes?

Naast werkzaamheden binnen en buiten de woning wordt er ook gewerkt aan betere gangen, algemene ruimtes.

Onderstaande werkzaamheden worden voornamelijk vanaf de gang uitgevoerd. Voor het vervangen van bijvoorbeeld een deur of het plaatsen van een voorzetwand is het ook noodzakelijk om binnen enkele werkzaamheden uit te voeren. Doordat de werkzaamheden aan de binnenzijde minder tijd kosten zijn deze werkzaamheden beschreven in deze paragraaf.

Werkzaamheden vanaf de gang

Bestaande tapijt zal worden vervangen voor een PVC vloer. De PVC vloer is al te bezichtigen in de modelwoning. De klankbordgroep heeft gekozen voor Naturals - Sediment – Grey.



We vervangen de deuren en kozijnen naar de woning. In deze deur zit een kijkgaatje (spionnetje) om te zien wie er voor de deur staat. De nieuwe deuren zijn stevig en voorzien van driepuntsluiting. U krijgt dus ook nieuwe sleutels.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Op de nieuwe deuren komt een vrij- loopdranger. Alleen bij een brandmelding zorgen deze drangers dat de deuren sluiten. De vrij- loopdranger reageert op een signaal vanuit de brandmelder in het halletje van de woning. De dranger zal dus pas sluiten wanneer de rookmelder af gaat.

De voordeur wordt per verdieping in een verschillende kleur geschilderd. De gekozen kleuren zijn Turquoiseblauw en Pastelblauw.

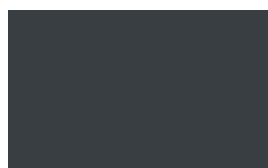


Turquoiseblauw



Pastelblauw

Van de oude toegangsdeuren naar de maken we lambrisering. Lambrisering zorgt dat de muren netjes blijven en niet snel beschadigen. De lambrisering schilderen we in de kleur antracietgrijs.



Antracietgrijs

Op de 9e verdieping zal het bestaande schrootjes plafond worden vervangen voor een nieuw demontabel plafond.

Asbest verwijderen

In het algemeen verwijderen we asbest als dit bereikbaar is. Asbest wat niet bereikbaar is verwijderen we niet.

Rond het raam in de wand tussen de gang en de keuken is asbest gevonden.

ToekomstGroep plaatst een voorzetwand voor beide kanten van het raam. Deze wand wordt behangen en wit geschilderd (gesaust).



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

Om goed te kunnen bepalen wat er in uw woning aan werkzaamheden noodzakelijk is, wordt er eerst een opname van de woning gedaan. De bewonercoördinator van ToekomstGroep komt hiervoor bij u thuis. Wij noemen dit de “warme opname”. Hij bespreekt met u op welke wijze de werkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden. Heeft u specifieke technische vragen over uw woning? Dan kunt u die op dit moment bespreken. Deze opname vindt plaats nadat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met de werkzaamheden.

4.1 Werkzaamheden aan de installaties

De verwarmingsleidingen en radiatoren worden vervangen voor nieuwe. Er komen nieuwe leidingen langs de muren vanaf de meterkast door de woning. Deze leidingen lopen over het plafond naar de nieuwe radiatoren. Om het warmteverbruik voor de verwarming te kunnen afrekenen worden er GJ-meter in de meterkast aangebracht. Onder de nieuwe radiator in de woonkamer komt een multiplex plaat om de bestaande gaten af te dichten.

Meters plaatsen

Om het koud tapwater en warm tapwater te kunnen afrekenen worden er koud- en warmtapwatermeters in de woning aangebracht. Voor het warm tapwater is de meter in het toilet te vinden, voor het koude tapwater in de schacht bij de badkamer. Bij de hoekwoningen kunnen de leidingen anders lopen.

Mechanische ventilatie

Er worden nieuwe ventielen in de keuken, badkamer en toilet met een brandklep naar de schacht aangebracht.

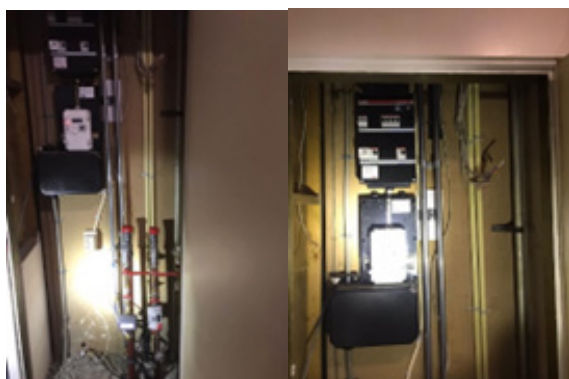


Ventiel badkamer

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

Meterkast.

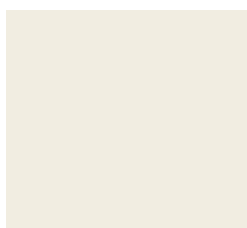
De groepenkast zal worden vervangen voor een nieuwe 5-groeps groepenkast. Hiermee hebben we de meterkast voorbereidt op de mogelijkheid om over te stappen op elektrisch koken.



Verwijderen van het verlaagde plafond

Het verlaagde plafond in de keuken/woonkamer wordt verwijderd. De wanden die zichtbaar worden als het plafond verwijderd is, worden netjes afgewerkt met een Multiplex strook in een witte kleur. Het plafond wat boven het verlaagde plafond zit gaan wij schilderen in een witte kleur.

Het verlaagde plafond in hoekwoningen wordt wel weer terug geplaatst.



Gebroken wit

5. HOE LANG DUURT HET ALLEMAAL?

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

Onder voorbehoud van besluitvorming op de definitieve begroting door Woonopmaat is de planning dat ToekomstGroep na de zomer van 2023 start met de werkzaamheden.

ToekomstGroep gaat per flat werken. ToekomstGroep begint de werkzaamheden in de stations flat, met de huisnummers 11-243. De totale doorlooptijd per flat bedraagt ongeveer zesentwintig weken (een half jaar).

Per flat gaat ToekomstGroep in twee bouwstromen werken. De eerste bouwstroom wordt uitgevoerd per streng. Hiermee bedoelen we dat in de woningen van de 9e verdieping tot de 1e verdieping boven elkaar tegelijk wordt gewerkt binnen uw woning. Dit is noodzakelijk vanwege het leiding verloop van de installaties.

De tweede bouwstroom zijn de werkzaamheden buiten uw woning. Waaronder balkonhekken, betonherstel en de werkzaamheden in de gang vallen. Deze werkzaamheden worden wel per verdieping uitgevoerd in plaats van per streng.

Voordat de werkzaamheden beginnen stelt ToekomstGroep u op de hoogte. Dan wordt ook duidelijker hoelang de werkzaamheden kunnen duren. Er wordt meestal per streng gewerkt. U ontvangt hierover meer informatie van ToekomstGroep.

De totale duur van de werkzaamheden binnen in uw woning is ongeveer 7 werkdagen.



Soort Werkzaamheden	Circa de duur van de activiteit
Mechanische ventilatie ventielen vervangen met een brandklep	1 werkdag
Groepenkast in meterkast vervangen	1 werkdag
Aanbrengen watermeters	1 werkdag
Aanbrengen van een nieuwe cv installatie	2 werkdagen
Vervangen van de dak ventilatoren	Nader te bepalen
Verwijderen bestaande alu pui en plaatsen nieuwe houten pui	1 werkdag
Verwijderen voordeur, kozijn en plaatsen nieuw kozijn en voordeur	1 werkdag
Verwijderen en plaatsen nieuwe beglazing woonkamer & slaapkamer	1 werkdag
Plaatsen nieuwe voorzetwand	1 werkdag
Afwerken van de voorzetwand	1 werkdag
Behang en sauswerk nieuwe wand	1 werkdag
Schilderwerk gangzijde (lambrisering, voordeuren)	1 werkdag
Leveren en aanbrengen nieuwe PVC vloerbedekking gang	4 werkdagen
Verwijderen & afwerken verlaagd plafond tussen keuken & woonkamer	1 werkdag
Verwijderen en aanbrengen verlaagd plafond 9 ^e verdieping	Nader te bepalen
Verwijderen en aanbrengen balkonhekken	Nader te bepalen
Betonherstel galerijen	Nader te bepalen
Verwijderen asbest	Nader te bepalen

6. WAT BETEKENT DE RENOVATIE VOOR UW HUUR?

6.1 Verhoogt Woonopmaat uw huurprijs?

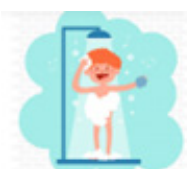
Onderhoud aan uw woning is nodig. Een aantal zaken die wij meenemen in de komende renovatie vallen onder het zogenaamd Groot Onderhoud. Dit is onderhoud om de woning in goede staat te houden. Deze kosten zijn voor de Woonopmaat.

Alleen als we de woning opnieuw verhuren passen we de netto huurprijs aan.

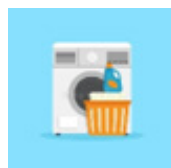
6.2 Wat doet de renovatie dan met mijn woonlasten?

Woonopmaat isoleert uw woning zodat u bespaart op uw energieverbruik.

U kunt zelf nog meer besparen. We geven u enkele tips:



Douche 5 minuten korter



Was vaker op 30 graden



Zet de thermostaat een graad lager

7. COMMUNICATIE

Het is belangrijk dat u weet waar u aan toe bent. In dit Uitvoeringsplan besteden we veel aandacht aan wat u kunt verwachten aan werkzaamheden. Het is voor u ook goed om te weten hoe Woonopmaat en ToekomstGroep met u communiceren tijdens de werkzaamheden

7.1 De nieuwsbrief

Wij hebben regelmatig overleg met de Klankbordgroep en we informeren alle bewoners door middel van de nieuwsbrief. De nieuwsbrief is ook terug te vinden op de website www.woonopmaat.nl/projecten/euratomplein. In de nieuwsbrief houden we u op de hoogte van de stand van zaken. Ook staan er namen en nummers in van personen die voor u van belang zijn.



7.2 Werkzaamheden per animatie in beeld gebracht

Naast dit Uitvoeringsplan waarin we de werkzaamheden beschrijven maken we ook een animatie van de werkzaamheden. In een video wordt getoond wat de werkzaamheden inhouden.

7.3 Persoonlijk bericht per brief of mail

Over onderwerpen die alleen voor u van belang zijn, sturen we u een persoonlijk bericht per mail of brief. Dit kan een bericht zijn met antwoord op een vraag die u gesteld heeft of bijvoorbeeld omdat we u iets willen laten weten.

7.4 Whats App (persoonlijk bericht of app-groep)

Voor informatie die voor alle bewoners bestemd is kunnen we ook de bewoners informeren met een bericht in de groepsapp. Bent u nog niet toegevoegd aan de groep, laat het ons dan weten. U kunt ook een persoonlijk bericht aan Bas de Jong sturen per Whats App.

In een persoonlijk gesprek met Bas de Jong, bewonersbegeleider van Woonopmaat, kunt u al uw vragen stellen en komen eventuele zorgen aan de orde.

7.5 Informatieschermen in de hal

Voor informatie die voor alle bewoners bestemd is kunnen we ook gebruik maken van de informatieschermen

7.6 Informatiebijeenkomst en spreekuur

Er worden verschillende informatiemomenten georganiseerd. Op deze manier kunnen we in korte tijd veel bewoners gezamenlijk informeren. Let op de aankondigingen op het scherm en kom om u te laten informeren over de werkzaamheden!



De bewonercoördinator van ToekomstGroep en van Woonopmaat hebben ook wekelijks een spreekuur. Hier kunt u voor al uw vragen terecht zonder afspraak. Kijk op de mededelingen wanneer het spreekuur is geopend.

8. HOE ZORGT DE TOEKOMSTGROEP VOOR U EN DE WOONOMGEVING?

Tijdens het project ontmoet u ToekomstGroep. U komt op het project de bewonercoördinator en uitvoerder tegen. Er komen meerdere medewerkers van ToekomstGroep bij u thuis en er wordt gewerkt. U herkent de medewerkers aan kleding van de Toekomst Groep.

Tijdens een werkdag is er natuurlijk tijd voor de medewerkers om een kop koffie te drinken, te lunchen en om naar het toilet te gaan. Zij gebruiken hiervoor de schaftkeet. De uitvoerder heeft de leiding op de bouwlocatie van het project. Hij is verantwoordelijk voor het aansturen van een team binnen het project. De belangrijkste taak voor een uitvoerder is om te zorgen dat de medewerkers het werk op een goede manier uitvoeren. Hij houdt de planning in de gaten en heeft regelmatig overleg. De uitvoerder heeft een werkplek in de uitvoerderskeet.

De Toekomst Groep plaatst meerdere containers en keten. Een schaftkeet voor de medewerkers. Een uitvoerderskeet voor de uitvoerder. Opslagcontainers voor de opslag van materiaal, bijvoorbeeld kozijnen. Afvalcontainers voor bouwafval. Om de keten plaatst ToekomstGroep hekken. Deze sluit hij na de werkdag en in de weekenden af.

8.1 Contact tijdens de uitvoering

Tijdens de informatiebijeenkomsten maakt u kennis met de bewonercoördinator van ToekomstGroep. Tijdens de uitvoering is hij regelmatig aanwezig op het project. U kunt hem dan altijd benaderen voor vragen of onduidelijkheden. Dit is mogelijk per mail of WhatsApp. Het email adres is: wom@toekomstgroep.nl en het WhatsApp nummer is 06 – 51 66 89 53 Hij is ook aanwezig op het spreekuur, samen met de bewonersbegeleider van Woonopmaat. Verderop leest u hoe u hen kan bereiken.

8.2. Wat kan u van de ToekomstGroep verwachten?

- We zetten het voor u op een rij. Van ToekomstGroep mag u verwachten dat:
- Voor de start ontvangt u een dagplanning met daarop wanneer, welke werkzaamheden, waar plaatsvinden. Welke overlast u kunt verwachten en wat er van u wordt verwacht.
- In de dagplanning staat aangegeven op welke dag er tijdelijk geen elektra is. Na werktijd is er altijd elektra.
- U geïnformeerd wordt als overdag het water tijdelijk wordt afgesloten.
- De medewerkers van ToekomstGroep maken geen gebruik van radio's en andere geluidsapparatuur.
- Als er niemand in de woning aanwezig is, uw voordeur altijd wordt afgesloten.
- Er met u wordt besproken als er voor het uitvoeren van de werkzaamheden wenselijk is om gebruik te maken van uw elektriciteit.
- ToekomstGroep zorgt voor een duidelijk parkeerbeleid voor alle medewerkers zodat uw weinig overlast ervaart. De parkeerdruk zal waarschijnlijk wel toenemen.
- Bouwmaterialen worden geleverd en afgevoerd via vaste routes.
- De werkplek en omgeving iedere dag netjes en veilig achtergelaten worden.
- Het terrein met de bouwketen en opslag bouwmaterialen is afgebakend en afgesloten.
- ToekomstGroep een veiligheidsplan hanteert om onveilige situaties en ongevallen te voorkomen.

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. En bekijk de animatie.
3. Elke bewoner kan een persoonlijk gesprek met de bewonersbegeleider van Woonopmaat aanvragen. We informeren eerst meerdere bewoners tegelijk. U ontvangt het renovatievoorstel en u kunt vragen stellen. Wij vragen u of u instemt met het renovatievoorstel.
4. U ontvangt het renovatievoorstel en u kunt vragen stellen. Wij vragen u vervolgens of u instemt met het renovatievoorstel.
5. Het ingevulde renovatievoorstel telt als uw stem voor of tegen het renovatievoorstel.
6. U levert het ondertekende voorstel = akkoordverklaring in tijdens het gesprek, levert het in in de postbus van uw flat of u kunt het toesturen in de antwoordvelop. U kunt het ook afgeven op het kantoor van Woonopmaat of op het spreekuur.
7. Als we 70% akkoord bereikt hebben sturen wij een bericht aan alle bewoners. Dan gaat de bezwaartermijn in (zie punt 9.3).

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

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

- Vervangen CV installatie,
- Aanbrengen watermeters,
- Vervangen beglazing,
- Vervangen aluminium pui,
- Vervangen voordeur,
- Vervangen pui keuken/ gang,
- Vervangen ventilatieventielen.



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 renovatie voorstel 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" hebben gestemd en zij die geen stem hebben uitgebracht 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?

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

10. VRAGEN?

Wij zijn van mening dat we zeer zorgvuldig de werkzaamheden hebben beschreven en naar de mening van de bewoners hebben geluisterd.

Indien er nog vragen zijn kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider van Woonopmaat, Bas de Jong. Hij is bereikbaar van 9.00 tot 16.00 uur, behalve op vrijdagmiddag. Bewonersbegeleider@woonopmaat.nl of telefonisch op 06-140 162 87.

Voor vragen over de uitvoering, planning etc. tijdens de uitvoering kunt u contact opnemen met de bewonercoördinator van de Toekomst Groep, Jack Bos. Op werkdagen van 8.00 tot 16.00 uur behoudens donderdag. Via de mail wom@ToekomstGroep.nl of telefonisch 06-51 66 89 53

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