

**HIER**

**BEN**

**IK**

**THUIS**

**Renovatie met uw goedkeuring**

**SOCIAAL PROJECT PLAN**

Woonopmaat, januari 2023

**Renovatie 234 woningen  
Euratomplein in Heemskerk**





## INLEIDING

Dit Sociaal Project Plan is tot stand gekomen in samenwerking met de bewonersvertegenwoordiging vanuit de Klankbordgroep. In dit Sociaal Project Plan leest u wat voor u belangrijk is en wat u van ons mag verwachten gedurende het gehele proces van renovatie en groot onderhoud aan uw woning.

- Het Sociaal Statuut vormt de basis van dit Sociaal Project Plan. In het Sociaal Project Plan kan alleen ten gunste van de huurder worden aangevuld of afgeweken.
- In dit Sociaal Projectplan vindt u daarom alleen de nadere toelichting of aanvullingen op het sociaal statuut. U kunt de volledige versie downloaden op <https://www.woonopmaat.nl/publicaties>.
- Het Sociaal Statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform van Woonopmaat.
- In dit boekje worden alle onderdelen van het Sociaal Project Plan uitgelegd. We begrijpen dat uw vragen heeft. Deze komen aan bod tijdens een persoonlijk gesprek.

U kunt het Sociaal Statuut teruglezen op onze website <https://www.woonopmaat.nl/projecten/euratomplein>.

Woonopmaat, januari 2023





<b>INHOUD</b>	<b>PAGINA</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN</b>	<b>5</b>
1.1 Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud?	5
<b>2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?</b>	<b>6</b>
2.1 De Klankbordgroep	6
2.2 Toestemming om te renoveren	6
2.3 Persoonlijk gesprek	6
2.4 Communicatie gedurende het proces van uitwerking tot renoveren	7
2.5 Spreekuur in de keet	7
<b>3. KAN IK IN MIJN HUIS BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>7</b>
3.1 Rustwoning Bilderdijkstraat	7
3.2 Logeerwoning	8
<b>4. HOE BLIJFT HET PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>8</b>
4.1 Onderhoud aan de woning	8
4.2 Wat wordt van u verwacht tijdens de werkzaamheden?	8
4.3 Hoe houden we samen de leefbaarheid van de buurt in stand?	8
4.4 Aanvullende afspraken voor de bewoners	9
<b>5. VERGOEDINGEN</b>	<b>10</b>
5.1 Een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) en/of er is een WMO aanpassing	10
5.2 Wat is er geregeld als ik schade ondervind van de werkzaamheden?	10
<b>6. TENSLOTTE</b>	<b>11</b>
6.1 Artikel 17 Geschillenregeling	11
6.2 Artikel 18 Hardheidsclausule	11

## 1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

In februari 2021 is gestart met het telefonisch contact opnemen met de bewoners. De uitslag van de enquête vormt, samen met de uitslag van het onderzoek door de firma AC Borst Bouw en de doelstellingen van Woonopmaat, de uitgangspunten voor het groot onderhoud en renovatie van de woningen Euratomplein in Heemskerk.

Uitgangspunt is het zorgen voor het verbeteren van het wooncomfort, lagere woonlasten door energiebesparing en bijdrage aan een beter milieu. Dat doen we door de levensduur van de woning te verlengen en het energieverbruik te verlagen. We zorgen voor betere isolatie en ventilatie. Daarnaast zijn er ook onderhoudswerkzaamheden. Zo zijn onder andere de (verwarmings)ketels en de liften al vervangen.

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

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

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

- Euratomplein 11 - 243 (Stationsflat)
- Euratomplein 247 - 479 (Dorpsflat)

Dit Sociaal Project Plan (SPP) geldt voor het project, nadat tenminste 70% van de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, heeft ingestemd.

### 1.1 Wat is het verschil tussen renovatie en groot onderhoud?

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



**RENOVATIE MET UW  
GOEDKEURING**



# KLANKBORDGROEP VOOR EN DOOR BEWONERS

## 2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?

### 2.1 De Klankbordgroep

De Klankbordgroep is een groep huurders die aan het Euratomplein wonen. Zij vertegenwoordigen alle bewoners voor dit specifieke project en behartigen uw belangen. Bij het opstellen van dit Sociaal Project Plan adviseerden zij Woonopmaat en zij zien ook toe op het naleven van de afspraken van dit plan.

Gedurende het hele proces is er regelmatig overleg en worden er verschillende onderwerpen met betrekking tot de renovatie besproken. Voor vragen of informatie kunt u de leden van de Klankbordgroep benaderen.

De namen van de leden worden vermeld in de nieuwsbrief en staan op de onze site

[www.woonopmaat.nl/projecten/euratomplein](http://www.woonopmaat.nl/projecten/euratomplein) onder het project Euratomplein.

### 2.2 Toestemming 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 is behaald, kan de renovatie niet plaatsvinden. U krijgt een betere woning, maar er is ook overlast. We vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten, waar u "ja" tegen zegt. In dit Sociaal Project Plan en het Uitvoeringsplan staat alle informatie zodat u een goede keuze kunt maken. Daarnaast worden de werkzaamheden gecommuniceerd via een animatie/film.



### 2.3 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 Plan (SPP), met als doel:
  - duidelijkheid te geven
  - keuzes te bespreken
  - de gezamenlijke verwachtingen te inventariseren
  - inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorziening in de woning
  - informatie geven over de regels omtrent een medische voorziening of voorziening van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
  - uitleg geven over de mogelijkheden van gebruik van een 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.

**EEN PERSOONLIJK GESPREK OM TE HOREN WAT U BELANGRIJK VINDT**

De persoonlijke gesprekken vinden plaats met de bewonersbegeleiders van Woonopmaat, Bas de Jong, Kelsey Paleari of hun directe collega('s).

Het plan verloopt in verschillende fases. Na het gesprek met de Bewonersbegeleider van Woonopmaat is er een zogenaamde 'warme opname' van de woning 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.

#### **2.4 Communicatie gedurende het proces van uitwerken tot renoveren**

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

Dit gebeurt op diverse manieren:

- Via nieuwsbrieven specifiek voor dit project.
- Tijdens het spreekuur gedurende het project.
- Onze website [www.woonopmaat.nl/projecten/euratemplein](http://www.woonopmaat.nl/projecten/euratemplein).
- Voor belangrijke zaken zoals huuraanpassing ontvangen huurders een op naam gestelde brief.
- Tijdens informatiebijeenkomsten, bewonersavonden, etc. (indien mogelijk als gevolg van de beperkende maatregelen tegen Covid).
- Via Whatsappgroepen.
- Via schermen in de algemene ruimtes bij de liften op de begane grond.
- Via vlogs van de bewonersbegeleider(s).

#### **2.5 Spreekuur in de keet**

De ruimte voor het spreekuur is ingericht om bewoners te kunnen ontvangen voor individuele gesprekken en voor het spreekuur.

### **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. In het gesprek legt de Bewonersbegeleider uit welke overlast u kunt verwachten tijdens de renovatie.

De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. Als er sprake is van overlast in uw woning overdag, kunt u in overleg met de bewonersbegeleider gebruik maken van een rustruimte.

#### **3.1 Rustwoning Bilderdijkstraat**

In dit Sociaal Project Plan voor 234 woningen Euratemplein spraken we met de Klankbordgroep af dat één van de wisselwoningen in de Bilderdijkstraat wordt ingericht als rustwoning.

Hier kan bijvoorbeeld worden gestudeerd of u kunt zich gedurende de dag terugtrekken om even tot rust te komen. Stel dat u gedurende de dag moet slapen, bijvoorbeeld omdat u ploegendienst loopt, dan kunt u hier overdag rusten, indien beschikbaar in overleg met de bewonersbegeleider.



---

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

### 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. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

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

### 4.1 Onderhoud aan de woning

Als u onderhoudsklachten heeft voor of tijdens de werkzaamheden kunt u deze zoals u gewend bent, melden via ons telefoonnummer 0251-256010 optie 1. U kunt ook een reparatieverzoek doen via onze website [www.woonopmaat.nl/reparatie-aanvraag](http://www.woonopmaat.nl/reparatie-aanvraag). Het dagelijks onderhoud aan uw woning gaat gewoon door.

### 4.2 Wat wordt van u verwacht tijdens de werkzaamheden?

De aannemer moet de werkzaamheden binnen en buiten goed kunnen uitvoeren. Hiervoor plaatst hij steigers om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Er wordt aangegeven waarmee u rekening moet houden voor uw veiligheid en die van de werknemers.

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

In het Uitvoeringsplan en de animatiefilm geven wij meer duidelijkheid over welke werkzaamheden u kunt verwachten.

U kunt met vragen tijdens de uitvoering altijd terecht bij de Technisch Consulent van de aannemer of bij de Bewonersbegeleider van Woonopmaat.

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

Met elkaar proberen we de overlast tijdens de werkzaamheden te beperken. De aannemer zorgt bijvoorbeeld voor een duidelijk parkeerbeleid voor zijn personeel. Op die manier ervaart u zo min mogelijk overlast en kunt u de parkeerplaatsen zoveel mogelijk blijven gebruiken.

Er worden containers geplaatst om het bouwafval in te deponeren en af te voeren en er is een duidelijke toevoer van bouwmaterialen. Alle afspraken met de aannemer worden benoemd in het Uitvoeringsplan.

**ONDERHOUDSKLACHTEN?**  
**BEL WOONOPMAAT 0251-256010 (optie 1)**



# IN HET UITVOERINGSPLAN STAAN OVERLASTBEPERKENDE MAATREGELEN

In geval van overlast maken we afspraken met de gemeentereiniging voor bijvoorbeeld extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

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

## 4.4 Aanvullende afspraken voor de bewoners

### Ruimte individueel

Zoals al eerder aangegeven is er een ruimte beschikbaar in de Bilderdijkstraat in Heemskerk. Deze ruimte is niet dicht bij de flats. Daarom bieden we ook een individuele ruimte aan die bij het ketenpark wordt geplaatst. Deze ruimte is beschikbaar als de werkzaamheden plaatsvinden. Er kan niet worden overnacht.

### Ruimte gezamenlijk

Het is niet altijd noodzakelijk om een individuele ruimte te betrekken. We bieden daarom ook een gezamenlijke ruimte aan waar verschillende bewoners elkaar in rust kunnen ontmoeten. In deze ruimte kunt u met een kopje koffie of thee een praatje maken met een andere bewoner.

### Onkosten-/ongemaksvergoeding/strippenkaart

Tijdens de uitvoering brengen werkzaamheden helaas ook ongemak met zich mee. Hiervoor geven we een vergoeding in de vorm van een strippenkaart. U kunt kiezen voor keuze A tot en met D. Dus verschillende diensten met elkaar combineren. Of u kunt alle 6 strippen in een keer inleveren, € 200 als tegemoetkoming ontvangen op uw rekening. Dit is optie E.

- a. Twee strippen voor hulp van een klusjesman gedurende 1 uur, ter waarde van € 100,- (maximaal vier strippen, twee uur).
- b. Twee strippen voor het aanbrengen van een thermostatische douchmengkraan, ter waarde van € 100,-.
- c. Twee strippen voor het aanbrengen van een Geo energiedisplay of vergelijkbaar, ter waarde van € 100,-.
- d. Twee strippen voor een tegemoetkoming voor raambekleding (inleveren bon) waarde van € 100,- (maximaal vier strippen, ter waarde van € 200,-).
- e. Alle zes de strippen in een keer staan voor een tegemoetkoming van € 200,- op uw rekening.

STRIPPENKAART	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	



### Geo energiedisplay of vergelijkbaar hulpmiddel

Een van de doelen van de werkzaamheden is het energiezuiniger maken van de woning. U heeft zelf een zeer grote invloed op het energieverbruik. Om dit verbruik direct inzichtelijk te maken, bieden we de mogelijkheid om een Geo energiedisplay te kiezen. Dit display is zelf te installeren (eventueel met hulp). Het energiedisplay geeft in duidelijke kleuren het gas- en elektriciteitsverbruik weer van dat moment. Zo kan je altijd zien hoeveel energie je huishouden gebruikt.

Het kan zijn dat het gebruik van de Geo niet mogelijk is. In dat geval bieden wij u een app aan om inzicht te krijgen in het energieverbruik via de telefoon of tablet.



### Spreekuur

We verwachten dat bewoners vragen hebben en willen daarom minimaal 1 uur in de week een spreekuur openen. De ruimte zal bij de keten van de aannemer worden geplaatst. Bewoners kunnen dan naast Whatsapp, e-mail of telefonisch ook persoonlijk vragen stellen.

## 5. VERGOEDINGEN

De renovatie- en grootonderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. U hoeft de woning niet te verlaten en u kunt eventueel gebruik maken van de rustwoning.

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

De aannemer kijkt samen met u de mogelijkheden om de werkzaamheden uit te voeren zonder tijdelijke verwijdering van de ZAV. Als een ZAV tijdelijk door u moet worden verwijderd, heeft u geen recht op een vergoeding. 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 wat is er geregeld als ik schade overvind van de werkzaamheden?

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

**RENOVEREN DOEN  
WE SAMEN**

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

## 6. TENSLOTTE

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

### 6.1. Artikel 17 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement, kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke geschillencommissie waar verhuurder bij is aangesloten. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de geschillencommissie, 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 Artikel 18 Hardheidsclausule

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

**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