

**HIER**

**BEN**

**IK**

**THUIS**

**Renovatie met uw goedkeuring**

**SOCIAAL PROJECT PLAN**

Woonopmaat, oktober 2020

**Renovatie 132 woningen  
Poelenburg AB in Heemskerk**





Aldus getekend op 23 oktober 2020 te Heemskerk.

Mevrouw L. Manshanden  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

K. Fes  
Woonopmaat

Mevrouw N. Bakker  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

Mevrouw K. Altink  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

Mevrouw N. van Helvert  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

De heer F Schockman  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

De heer M. de Wit  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

Mevrouw A. van den Bos  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

Mevrouw L. Dangerman  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

Mevrouw G. Koedijk - Hoogland  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

De heer C.J.T Dudink  
Namens Klankbordgroep Poelenburg AB

De heer K. van Houten en B. Wezepoel  
Namens Huurdersplatform

## INLEIDING

Dit Sociaal Project Plan is tot stand gekomen in samenwerking met 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 Project Plan is een projectmatige uitwerking van het Sociaal Statuut dat is vastgesteld in september 2020.
- Het Sociaal Statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform van Woonopmaat.
- Het Sociaal Statuut vormt 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 Project Plan uitgelegd. We begrijpen dat u vragen heeft. Uw vragen komen aan bod tijdens een persoonlijk gesprek.

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

Woonopmaat, oktober 2020





<b>INHOUD</b>	<b>PAGINA</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN</b>	<b>5</b>
<b>1.1 WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN RENOVATIE EN GROOT ONDERHOUD?</b>	<b>5</b>
<b>2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?</b>	<b>6</b>
<b>2.1 DE KLANKBORDGROEP</b>	<b>6</b>
<b>2.2 TOESTEMMING OM TE RENOVEREN</b>	<b>6</b>
<b>2.3 PERSOONLIJK GESPREK</b>	<b>6</b>
<b>2.4 COMMUNICATIE GEDURENDE HET PROCES VAN UITWERKING TOT RENOVEREN</b>	<b>7</b>
<b>3. KAN IK IN MIJN HUIS BLIJVEN WONEN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>7</b>
<b>4. HOE BLIJFT HET PRETTIG WONEN VOOR EN TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>8</b>
<b>4.1 ONDERHOUD AAN DE WONING</b>	<b>8</b>
<b>4.2 WAT WORDT VAN U VERWACHT TIJDENS DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>8</b>
<b>4.3 HOE HOUDEN WE SAMEN DE LEEFBAARHEID VAN DE BUURT IN STAND?</b>	<b>8</b>
<b>4.4 HEEFT U GEKOZEN VOOR HET VERVANGEN VAN DE VLOER IN DE WOONKAMER?</b>	<b>9</b>
<b>5. VERGOEDINGEN</b>	<b>9</b>
<b>5.1 EEN ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENING (ZAV) EN/OF ER IS EEN WMO AANPASSING</b>	<b>9</b>
<b>5.2 TEGEMOETKOMING KOSTEN VERVANGEN VLOERBEDEKKING</b>	<b>10</b>
<b>5.3 WAT IS ER GEREGLD ALS IK SCHADE ONDERVIND VAN DE WERKZAAMHEDEN?</b>	<b>10</b>
<b>6. TENSLOTTE</b>	<b>10</b>
<b>6.1 ARTIKEL 17 GESCHILLENREGELING</b>	<b>10</b>
<b>6.2 ARTIKEL 18 HARDHEIDSCLAUSULE</b>	<b>10</b>



## 1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

In de zomer van 2020 is onder de bewoners een enquête gehouden. 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 Poelenburg AB in Heemskerk. AB staat voor de woningtypes in dit project.

Uitgangspunt is verbetering van het wooncomfort, lagere woonlasten door energiebesparing en bijdragen aan een beter milieu. Dat doen we door de levensduur van de woning te verlengen en de energieprestatie te verbeteren. We zorgen voor betere isolatie en ventilatie.

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

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 bewoners van de woningen:

- Douwe Dekkerstraat 1-23, 2-24
- Huibert Pootstraat 2-22
- Laan van Assumburg 1-23, 69-87, 89-95
- Louis Couperusstraat 1-23
- Potgieterstraat 6-10, 16-20, 26-30
- Van Maerlantstraat 1-27, 2-22
- Van Ruusbroecstraat 1-27, 2-22

die op 1 juni 2020 en gedurende het renovatieproject een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met Woonopmaat hebben.

### 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.



**RENOVATIE MET UW  
GOEDKEURING**



# KLANKBORDGROEP VOOR EN DOOR BEWONERS

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

### 2.1 DE KLANKBORDGROEP

De Klankbordgroep bestaat uit een groep huurders die in een van woningen genoemd op bladzijde 5 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 in dit plan. Gedurende het hele proces is er regelmatig overleg en worden er verschillende onderwerpen met betrekking tot de renovatie besproken.

Voor informatie of vragen kunt u de leden van de Klankbordgroep benaderen. De namen van de leden staan vermeld in de eerste nieuwsbrief en op de onze site <https://www.woonopmaat.nl/projecten/poelenburg>.

### 2.2 TOESTEMMING OM TE RENOVEREN

Voor de uitvoering van het renovatieplan is uw instemming nodig. Ten minste 70% van de huurders moet 'voor' de renovatie stemmen. Als de benodigde 70% niet wordt gehaald, 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 in het Uitvoeringsplan staat alle informatie zodat u een goede keuze kunt maken.



### 2.3 PERSOONLIJK GESPREK

Wij vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden gedurende het hele proces. Wij hebben regelmatig overleg met uw vertegenwoordigers, de Klankbordgroep. Om u zo goed mogelijk persoonlijk te ondersteunen en te begeleiden, krijgt iedere huurder voor aanvang van de renovatie 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, met het doel:
  - wederom duidelijkheid te geven,
  - de eventuele 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 de rustwoning.

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

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 daar in adviseren. De persoonlijke gesprekken vinden plaats met de bewonersbegeleider van Woonopmaat, Bas de Jong, of zijn directe collega.

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 bewonersbegeleider van de aannemer. U komt de bewonersbegeleider van de aannemer 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 op het adres Douwe Dekkerstraat 2.  
De woonkamer is coronaproof ingericht om bewoners veilig te kunnen ontvangen voor individuele gesprekken en voor het spreekuur.
- Op onze website <https://www.woonopmaat.nl/projecten/poelenburg>.
- Voor belangrijke zaken zoals huuraanpassing ontvangen huurders een op naam gestelde brief.
- Tijdens informatiebijeenkomsten, bewonersavonden etc.\*  
\*Dit is helaas niet mogelijk als gevolg van de RIVM maatregelen tegen Covid.

## 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. Wanneer er sprake is van overlast in uw woning overdag, kunt u in overleg met de bewonersbegeleider gebruik maken van een rustwoning.

### Rustwoning Bilderdijkstraat

In dit Sociaal Project Plan voor 132 woningen Poelenburg AB spraken we met de Klankbordgroep af dat één van de woningen 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 slapen.

### Logeerwoning

In uitzonderlijke situaties kan het zijn dat u gebruik mag maken van een logeerwoning. In principe moet u zelf voor een logeeradres zorgen. Deze tijdelijke logeerwoning bevindt zich op 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.



---

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

## 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 het telefoonnummer van de onderhoudsdienst 0900-2560100. U kunt ook een reparatieverzoek doen via onze website <https://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 buiten uit te voeren. De aannemer overlegt met u waar er ruimte moet worden gemaakt om de steiger te kunnen plaatsen. 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 geven wij meer duidelijkheid over wat u kunt verwachten.

U kunt met vragen tijdens de uitvoering altijd terecht bij de bewonersbegeleider 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. Op die manier ervaart u weinig 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 aanvoer van bouwmaterialen. Alle afspraken met de aannemer worden benoemd in het Uitvoeringsplan.

In geval van overlast door vervuiling maken we afspraken met de gemeentereiniging en Woonopmaat bijvoorbeeld voor 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 grof vuil. 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.

**ONDERHOUDSKLACHTEN?  
BEL HUIPEN DOS 0900-2560100**



#### **4.4. HEEFT U GEKOZEN VOOR HET VERVANGEN VAN DE VLOER IN DE WOONKAMER?**

Als u heeft gekozen voor het vervangen van de vloer in de woonkamer kan Woonopmaat u hierin ondersteunen.

##### **Stalling inventaris**

Bewoners moeten zelf de woonkamer en de gang leeg maken en de inventaris elders stallen. Woonopmaat kan de tijdelijke stalling van de inventaris faciliteren door een (zee)container ter beschikking te stellen. Indien mogelijk zal de container zo dicht mogelijk bij de woning in de straat worden geplaatst.

##### **Tijdelijk logeren**

De werkzaamheden brengen veel overlast met zich mee. Hierdoor is het niet mogelijk om van de woning gebruik te maken. U bent zelf verantwoordelijk voor een tijdelijk ander logeerafres tijdens de werkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is overlegt u met de bewonersbegeleider.

## **5. VERGOEDINGEN**

De renovatie- en groot onderhoudswerkzaamheden 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 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 heeft u geen recht op een 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.





## IN HET UITVOERINGSPLAN STAAN OVERLASTBEPERKENDE MAATREGELEN

### 5.2 TEGEMOETKOMING KOSTEN VERVANGEN VLOERBEDEKKING

Als u voor het vervangen van de vloer in de woonkamer kiest, is het zelden mogelijk om de vloerbedekking opnieuw te gebruiken. Woonopmaat geeft daarom een tegemoetkoming van maximaal € 25,- per m<sup>2</sup> om de bewoners de gelegenheid te geven om simpele vloerbedekking en plinten aan te schaffen. Indien de bewoners een duurdere vloerbedekking kiezen, betalen zij zelf de overige kosten.

### 5.3 WAT IS ER GEREGELD ALS IK SCHADE ONDERVIND 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.

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 hieronder.

### 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 klachtencommissie waarbij verhuurder is aangesloten. 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 waarin het gehuurde is gelegen.

### 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.

**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

**BEZOEKADRES**

Jan Ligthartstraat 5  
1960 BE Heemskerk

**POSTADRES**

Postbus 20  
1960 AA Heemskerk

Oktober 2020