

HIER

BEN

IK

THUIS

UITVOERINGSPLAN

Woonopmaat, oktober 2020

Energiebesparende werkzaamheden en groot onderhoud

132 woningen Poelenburg AB in Heemskerk





INHOUD	PAGINA
INLEIDING	3
1. VOORBEREIDING	4
1.1. OPRICHTING KLANKBORDGROEP	4
1.2. HAALBAARHEIDSONDERZOEK	4
1.2.1. Bouwkundig onderzoek	4
1.2.2. Woonwensen onderzoek	4
2. SOCIAAL PROJECTPLAN	5
2.1. BEWONERSBEGELEIDING	5
2.2. RUSTWONING	5
3. WERKZAAMHEDEN	6
3.1. WAT WORDT ER GEDAAN EN HOE WORDT HET GEDAAN	6
3.1.1 Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning	7
3.1.2 Werkzaamheden aan de binnenkant van de woning	9
3.2. ISOLEREN VLOER	10
3.3. HOE LANG GAAT HET DUREN	11
4. WAT BETEKENT DIT VOOR UW HUUR EN UW WOONLASTEN	12
4.1. METEN IS WETEN	12
4.2. HOE WORDT VERHOOGING BEREKEND	13
5. COMMUNICATIE	14
5.1. CONTACT TIJDENS DE UITVOERING	15
6. INSTEMMING	17
6.1. HOE WERKT HET INSTEMMEN STAP VOOR STAP	17
6.2. WANNEER KAN DE RENOVATIE WORDEN UITGEVOERD	17
6.3. WAT KUNNEN NIET-INSTEMMENDE BEWONERS DOEN TEGEN HET RENOVATIEVOORSTEL	18

INLEIDING

Waarom verduurzamen?

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.

In het akkoord zijn afspraken gemaakt met als doel de energievoorziening in Nederland duurzamer te maken. Afspraken gaan onder meer over energiebesparing en duurzame opwekking. Ze leiden tot een betaalbare en schone energievoorziening.

Dat betekent dat Woonopmaat woningen renoveert om ervoor te zorgen dat de woning duurzamer wordt en langer aan de woonbehoefte voldoet.

Na de duurzaamheidsverbeteringen wordt er energie bespaard. Als we meer energie in huis kunnen vasthouden, daalt het energieverbruik.

De woning waarin u woont voldoet niet meer aan de duurzaamheidseisen voor de toekomst. Denk hierbij aan de isolatie, het energieverbruik, de vocht- en tochtproblemen.

Na de verduurzaming heeft u een comfortabelere en energiezuinigere woning met een energie index tussen de 0,8 en 1,2 dat gelijk staat aan een energielabel A. 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.

Woonopmaat, oktober 2020

**WOONOPMAAT VOERT
DUURZAAMHEIDS-
VERBETERINGEN
UIT AAN DE WONINGEN IN
POELenburg AB. IN DIT
UITVOERINGSPLAN STAAN DE
BELANGRIJKSTE ZAKEN
BESCHREVEN.**



IN DIT HOOFDSTUK WAT ER VOORAF GING AAN DIT UITVOERINGSPLAN EN WAT ER **STRAKS NODIG IS OM WERK- ZAAMHEDEN UIT TE VOEREN**

1. VOORBEREIDING

Door ervaring uit eerdere verduurzamingsprojecten en beperkende coronamaatregelen is besloten om zoveel mogelijk de werkzaamheden te richten op de buitenschil van de woning, zodat de energiebesparende werkzaamheden kunnen doorgaan.

1.1. OPRICHTING KLANKBORDGROEP

Met aan aantal mensen die zich hebben opgegeven om mee te praten is een persoonlijk gesprek geweest. Op 13 augustus 2020 is er een Klankbordgroep opgericht bestaande uit 23 enthousiaste huurders en heeft ook het eerste overleg plaatsgevonden.

We ervaren dat de groep te groot was en daarom hebben we gekozen voor een vertegenwoordiging per straat. De Klankbordgroep bestaat nu uit 10 huurders. Dit werkt efficiënter. De Klankbordgroep krijgt ondersteuning vanuit de huurdersvereniging, het Huurdersplatform.

Tijdens de voorbereiding en ook later tijdens de uitvoering zijn Woonopmaat en de Klankbordgroep regelmatig met elkaar in gesprek. De Klankbordgroep behartigt de belangen van alle huurders met een reguliere huurovereenkomst uit uw project, dus ook die van u.

1.2. HAALBAARHEIDSONDERZOEK

1.2.1 Bouwkundig onderzoek

In opdracht van Woonopmaat voerde AC Borst Bouw onderzoek uit aan de buitenkant van de woning. De binnenkant is onderzocht bij de twee leegstaande woningen op de Douwe Dekkerstraat 11 en de Laan van Asseburg 77. De uitkomsten van het bouwonderzoek zijn besproken met de Klankbordgroep en de meeste adviezen zijn overgenomen.

1.2.2. Woonwensenonderzoek

In juni van 2020 is er een onderzoek gedaan naar de ervaringen en belevingen van bewoners over hun woning en de woonomgeving. In overleg met de Klankbordgroep heeft Woonopmaat de punten van de huurders waar mogelijk meegenomen in de planvorming.



**WOON-
WENSEN**

HET SOCIAAL PROJECT PLAN IS EEN VAST ONDERDEEL VAN HET UITVOERINGSPLAN EN HELPT U BIJ UW BESLUIT

2. SOCIAAL PROJECT PLAN

Onderdeel van elk verduurzamingsproject is het Sociaal Statuut. In het Sociaal Statuut van september 2020 zijn afspraken vastgelegd voor de bewoners in verduurzamingsproject en sloop- nieuwbouwprojecten met het Huurdersplatform en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk

Voor elk specifiek project wordt in overleg met de Klankbordgroep een Sociaal Project Plan opgesteld.

Het Sociaal Project Plan Poelenburg AB maakt onderdeel uit van dit Uitvoeringsplan. Het wordt in een aparte bijlage met u gedeeld.

In het Sociaal Project Plan 132 Poelenburg AB staan eventuele aanvullende afspraken op het Sociaal Statuut die van toepassing zijn voor het verduurzamingsproject Poelenburg AB.

Het Sociaal Project Plan 132 Poelenburg AB treedt in werking na de formele kennisgeving van het behalen van het minimale 70% akkoord van de huurders op het verduurzamingsvoorstel. Dit geldt voor de totale duur van het project.

Over het benodigde akkoord leest u meer in hoofdstuk 7 Instemming.

2.1. BEWONERSBEGELEIDING

Tijdens het gehele proces worden huurders begeleid door een bewonersbegeleider van Woonopmaat. De bewonersbegeleider is de vaste contactpersoon vanuit Woonopmaat voor bewoners in het project en is de organisator van de Klankbordgroep. De begeleiding begint met een huisbezoek of communicatie aan iedere bewoner; de geboden begeleiding hangt af van de situatie en mogelijkheden van de bewoners.

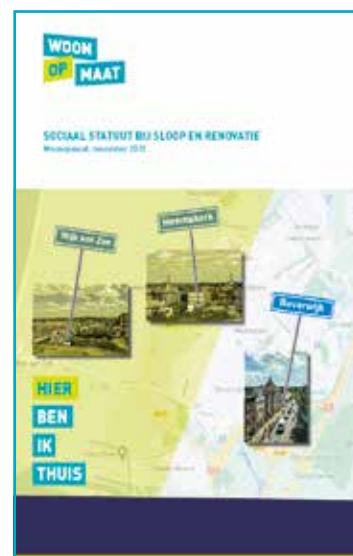
De begeleiding kan bestaan uit:

- Communicatie over het project en de werkzaamheden in zijn algemeenheid.
- Het bieden van maatwerk wanneer individuele bewoners in de knel komen.

Tijdens de uitvoering is er extra bewonersbegeleiding vanuit de aannemer over de werkzaamheden en de dagelijkse planning.

2.2. RUSTWONING

In het Sociaal Project plan 132 Poelenburg AB hebben we met de Klankbordgroep afgesproken dat de leegstaande woning op 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.





UW WONING WORDT BETER GEÏSOLEERD. BIJ ISOLATIE HOORT VENTILEREN. U LEEST HIER HOE **MECHANISCHE VENTILATIE AAN DE BINNENKANT VAN DE WONING WORDT AANGEBRACHT.**

Spreekuur Douwe Dekkerstraat 2

De woonkamer is coronaproef ingericht om bewoners veilig te kunnen ontvangen voor individuele gesprekken en voor het spreekuur. Op dit adres is tevens de mechanische ventilatie aangebracht. U kunt dit bekijken tijdens de openstelling van het spreekuur. Het spreekuur is op woensdag van 9.00 uur tot 10.00 uur.

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.

3. WERKZAAMHEDEN

We maken uw woning energiezuinig door isolerende maatregelen te treffen.

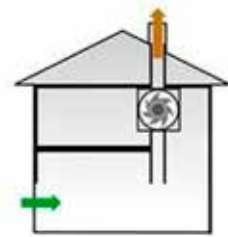
Dat doen we door de buitenschil van de woning te voorzien van isolatiemateriaal.

In een woning die minder goed is geïsoleerd komt frisse lucht vaak binnen via kieren.

Dit leidt tot tochtklachten. Dit willen wij tegengaan, maar om gezond en comfortabel

te kunnen wonen is verse lucht in de woning noodzakelijk. Voor aanvoer van verse lucht worden de bestaande roosters in de kozijnen gebruikt. Afvoer van de lucht in uw woning gebeurt door een nieuw aan te leggen mechanisch ventilatiesysteem.

Daarvoor moeten we in uw woning zijn.



natuurlijke toevoer
en mechanische afvoer

3.1. WAT WORDT ER GEDAAN EN HOE WORDT HET GEDAAN?

Plaatsing steigers en veiligheid

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 de tuin. De aannemer zal u vragen om ruimte te maken voor de steigers in de tuin. De steigers blijven ongeveer vier tot zes weken staan per geveldeel. Dit is afhankelijk van het weer, vakanties en de grootte van het blok. We raden u aan om in deze periode extra te letten op het afsluiten van ramen en deuren.

Werkruimte

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. Tijdens de opname van de woning bespreken we dat met u.



GAAT U OP VAKANTIE? WE HOREN HET GRAAG VAN U

Werktijden

De aannemer werkt op doordeweekse dagen van 7.00 uur tot 16.00 uur. Als het tegenzit en het werk kan niet wachten tot de volgende dag, dan gaan de werknemers door tot het klaar is. Denk bijvoorbeeld aan de werkzaamheden op het dak, die werkzaamheden worden niet onafgemaakt achtergelaten. Uw woning zal altijd weer wind- en waterdicht worden achtergelaten.

Hinder

U kunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning blijven wonen. Bij het aanbrengen van de mechanische ventilatie en elektra ondervindt u wel wat hinder in uw woning.

De kamer waarin wordt gewerkt is op dat moment niet te gebruiken door de bewoner. U kunt de slaapkamer 's avonds weer gebruiken, ook als de werkzaamheden niet helemaal klaar zijn. Aan het einde van de werkdag zijn de vertrekken weer te gebruiken. Houdt u er rekening mee dat uw inventaris dan nog tijdelijk ergens anders staat.

De werkzaamheden veroorzaken hinder. Denkt u daarbij aan geluidshinder en last van stof, werknemers in uw woning, spullen die verplaatst moeten worden etc.

De aannemer werkt veel vanaf de buitenkant van uw woning. Dit geeft geluidshinder en mogelijk ook stofoverlast. Gedurende de werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning, kijkt u tijdelijk tegen steigers aan. Ook kunt u een tijd niet volledig gebruik maken van uw tuin en vragen wij u ruimte te maken.

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



3.1.1. Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning

Daken

Het dak wordt geïsoleerd en daarbij worden de bestaande keramische rode dakpannen zoveel mogelijk hergebruikt in het kader van circulair bouwen en duurzaamheid. Om wat reserve pannen te hebben worden bij de woningen aan de Potgieterstraat nr. 26 t/m 30 nieuwe dakpannen aangebracht. Het isolatiepakket wordt aan de buitenzijde van de woning aangebracht. Zo zorgen we ervoor dat u minimaal last ervaart. De huidige dakramen worden vervangen door nieuwe exemplaren. Dakramen die nu op de zonzijde van de woning zitten worden verplaatst naar het andere dakvlak zodat er meer ruimte voor eventuele toekomstige zonnepanelen is.



DE BUITENSCHIL VAN UW WONING WORDT GEÏSOLEERD. DAT GEEFT EEN **BESPARING OP UW ENERGIEREKENING EN U ERVAART MEER COMFORT.**

U ziet hier het plaatsen van de dakpannen. In dit project proberen wij zoveel mogelijk pannen her te gebruiken.



Goten

Bij het verduurzamen van het pannendak wordt er isolatiemateriaal toegevoegd aan uw dak. Door het isolatiepakket wordt uw dak aan de buitenzijde dikker. Om deze reden is er gekeken naar de aansluiting van het dak in combinatie met de goot. De goot zelf wordt ook vervangen om een goede aansluiting te maken tussen het verhoogde dak.

Schoorstenen

De gemetselde schoorstenen op het dak worden verwijderd. Door het verwijderen van de schoorsteen bieden wij een kwalitatief beter dak waarbij de isolatie minimaal wordt onderbroken en de kans op lekkages wordt voorkomen. Hierdoor kunt u geen gebruik meer maken van open verbrandingstoestellen. Gebruikt u nog een geiser, gashaard of openhaard? Wilt u dit aangeven tijdens het gesprek met de bewonersbegeleider.



Gevels

De gevels verkeren in grote lijnen in goede staat. Op enkele plekken is tijdens het onderzoek van AC Borst Bouw scheurvorming, losse of gebroken stenen of slecht voegwerk geconstateerd. Dit wordt hersteld en tevens zal de verankering van de gevels worden verbeterd. Alle gevels worden gereinigd met een hoge drukspuit met water en hierna worden de gevels waterafstotend gemaakt.

De gevels van de woningen zijn spouwmuren, dat wil zeggen dat er tussen de binnen en buitenmuur ruimte zit, lucht spouw. De spouwmuren worden van buitenaf ingespoten met HR++ Termoparel®. Dit is een isolatie materiaal bestaande uit piepschuimbolletjes die onderling verlijmd zijn. Er worden op verschillende plaatsen in de buitengevel gaten geboord waardoor er isolatie materiaal in de spouw gespoten kan worden.

Het kan zijn dat er sporadisch en lokaal aan de binnenkant van de woning kierafdichting plaats moet vinden. U ondervindt van deze werkzaamheden mogelijk enige hinder.

DE BADKAMER, KEUKEN EN TOILET ZIJN GEEN ONDERDEEL VAN DIT PROJECT. HEEFT U REPARATIEVERZOEKEN OF PROBLEMEN MET UW BADKAMER, MAAKT U DAN EEN AFSpraak MET HUIPEN DOS VOOR EEN INSPECTIE.

3.1.2. Werkzaamheden 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 uitvoerder en bewonersbegeleider van de aannemer komen hiervoor bij u thuis. Wij noemen dit de warme opname. Zij bespreken met u op welke wijze een deel van de ingrepen het best kan worden uitgevoerd. Heeft u specifieke technische vragen over uw woning? Dan kunt u deze op dit moment bespreken. Deze opname vindt plaats nadat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met de werkzaamheden.

Mechanische ventilatie

Uw woning wordt beter geïsoleerd en zo goed mogelijk kierdicht gemaakt. Hierdoor is het van belang dat u goed gaat ventileren. In uw woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht. De centrale box komt op uw zolder te hangen. Door een mechanische afzuiging te realiseren bij de woningen type B in de keuken, badkamer en de toiletten zorgen wij voor een goede luchtverversing in uw woning. De benodigde kanalen voorzien wij van een koof in de slaapkamer achter en deze werken wij netjes af. De koof bestaat uit wit gegroond hout.



In uw woonkamer plaatsen wij een CO² sensor die de mechanische ventilatie naar behoefte aanstuurt. De verse lucht wordt aangezogen vanuit een ventilatierooster in de buitenkozijnen van uw woonkamer en de slaapkamer(s). Het is dus van groot belang dat u deze roosters niet dicht zet. Voor een goede doorstroming van verse lucht is het ook belangrijk dat er voldoende ruimte onder de binnendeuren zit. Als deze niet voldoende is, worden de deuren iets ingekort.

In de keuken plaatsen wij een draadloze bedieningsschakelaar voor de mechanische ventilatie. Op het kanaal van de badkamer zit een vochtsensor die automatisch de box bedient als hij meet dat het vochtgehalte omhoog gaat. Indien het vochtgehalte laag genoeg is, vermindert de afzuiging.

Wasemkap/afzuigkap keuken

Aan woningen die een wasemkap met afvoer via de achtergevel of kopgevel hebben, veranderen we niets. Bij alle overige woningen wordt er een extra kanaal voor de wasemkap naar zolder gebracht met een aparte dakdoorvoer. Het kanaal wordt dan gelijk met het kanaal voor de mechanische ventilatie via de slaapkamer aan de achterzijde aangebracht in één koofbetimmering.

Meterkast

De meterkast wordt opgewaarderd naar de huidige eisen. Er wordt een kabel aangebracht vanaf de meterkast naar zolder voor mogelijk toekomstige zonnepanelen en indien noodzakelijk een extra groep. Als u in de toekomst zonnepanelen wil laten plaatsen kan dit zonder verdere aanpassingen aan de meterkast.



IN HET UITVOERINGSPLAN STAAN OVERLASTBEPERKENDE MAATREGELEN

Optie elektra aansluiting voor elektrisch koken

Bewoners kunnen kiezen voor de optie voor het aanbrengen van een elektra aansluiting naar de keuken voor elektrisch koken. Dit wordt een opbouwleiding vanaf de meterkast via het plafond in de hal naar de keuken. Voor deze optie vraagt Woonopmaat € 300,- eigen bijdrage van de bewoners. Er wordt in dat geval ook een extra groep geplaatst.

CV ketel en open verbrandingstoestellen

Als er 70% of meer instemming is op de werkzaamheden en de bijbehorende huurverhoging worden, als onderdeel van de energiebesparende maatregelen, bestaande cv-ketels die ouder zijn dan 15 jaar vervangen door een Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A.



Enkele woningen zijn uitgerust met een open verbrandingstoestel, zoals bijvoorbeeld een geiser of een gaskachel. Als de woning beter wordt geïsoleerd, geeft een open verbrandingstoestel een te hoog veiligheidsrisico voor u en uw omgeving. Open verbrandingstoestellen worden vervangen door een cv-installatie. Dit wordt opgenomen in het persoonlijke renovatievoorstel voor de desbetreffende woning.

3.2. ISOLEREN VAN DE VLOER

We gaan de kruipruimte ter plaatse van de woonkamer isoleren door het aanbrengen van laag piepschuimkorrels. Hierdoor wordt de lucht in de kruipruimte droger. Hierdoor voelt de vloer iets warmer aan. De kruipruimte onder hal- en keuken vloeren worden dus NIET voorzien van piepschuimkorrels in verband met het aanwezige riool en overig leidingwerk. Het vervangen van de riolering vindt plaats over enkele jaren.

Basis uitvoering

De vloer wordt niet vervangen, isoleren kruipruimte onder de woonkamer vloer door het aanbrengen van piepschuimkorrels.

De werkzaamheden vinden van buitenaf plaats. Indien de piepschuimkorrels alleen onder de woonkamervloer worden aangebracht kan dit via de ventilatiekokers. U hoeft NIET thuis te blijven.



Optie vervangen vloer woonkamer

Het vervangen van de vloer in de woonkamer door een luchtdichte vloer die goed isoleert.

U kunt kiezen voor deze optie, maar dan moet u zelf zorgdragen voor het leeghalen van de gehele woonkamer. Inclusief de vloerafwerking, wand verlichting en overige wandversieringen. Tijdens deze werkzaamheden kunt u

twee werkdagen niet in de woonkamer verblijven. Hoewel AC Borst Bouw schade aan wanden tot het minimum probeert te beperken kan het voorkomen dat er schade ontstaat aan plinten en/of wanden. Het herstel van deze schade is voor rekening van de bewoner.

Enkele bewoners hebben een uitbouw bij de woningen. Per uitbouw wordt beoordeeld wat de bouwkundige staat is van de uitbouw en waarvoor de uitbouw wordt gebruikt. Als de bouwkundige staat goed is en er ook functies als bijvoorbeeld een toilet, badkamer of keuken in de uitbouw zijn aangebracht, isoleren wij de uitbouw mee. Als dat niet het geval is dan komen de isolatiewerkzaamheden van de uitbouw te vervallen.

3.3. HOE LANG GAAT HET DUREN

De werkzaamheden kunnen starten nadat minimaal 70% van de bewoners heeft ingestemd met de werkzaamheden en de huurverhoging. Onder voorbehoud van besluitvorming op de definitieve begroting door Woonopmaat, is de planning dat de aannemer in maart 2021 - na de winter - start met de werkzaamheden. Er wordt begonnen in de Potgieterstraat, Huibert Pootstraat, Van Ruusbroecstraat, Van Maerlantstraat, Laan van Assumburg, Douwes Dekkerstraat en in de Louis Couperusstraat wordt het project afgerond.

Er wordt in twee bouwstromen gewerkt. De eerste bouwstroom betreft de werkzaamheden aan het dak en de gevels. De tweede bouwstroom betreft de binnenwerkzaamheden. We streven ernaar dat de werkzaamheden voor alle woningen voor het tweede kwartaal van 2022 gereed zijn.

Soort Werkzaamheden	Duur van de activiteit
Dak isolatie aanbrengen	5 werk dagen (weersafhankelijk)
Optie vervangen vloer woonkamer	2 werk dag
Optie aansluiting elektrisch koken	1 werk dag
Spouwmuurisolatie	1 werkdag
Aanpassen meterkast	1 werkdag
Mechanische ventilatie aanbrengen	3 werkdagen

Veel van de werkzaamheden aan uw woning worden gelijktijdig uitgevoerd. In praktijk worden werkzaamheden bijvoorbeeld per blok of per fase uitgevoerd waardoor de tijdsduur kan afwijken. Per woningblok verwachten we ongeveer zes werkwerken bezig te zijn met de werkzaamheden. Dit is afhankelijk van het aantal woningen in een blok. Dit houdt in dat de steiger dan zes werkweken om het blok staat. De werkzaamheden aan uw woning zullen niet de volle zes weken duren. Dit is ook afhankelijk van de weersomstandigheden en bijvoorbeeld onvoorziene zaken zoals aanscherping van Covid 19 maatregelen.

Tijdens de bouwvak en de twee weken Kerstsluiting van de aannemer worden de steigers bij de betreffende blokken verwijderd.



WOONOPMAAT VRAAGT EEN VERGOEDING VOOR DE VERBETERING VAN UW WONING. U GAAT BESPAREN OP UW ENERGIELASTEN.

4. WAT BETEKENT DIT VOOR UW HUUR EN UW WOONLASTEN?

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

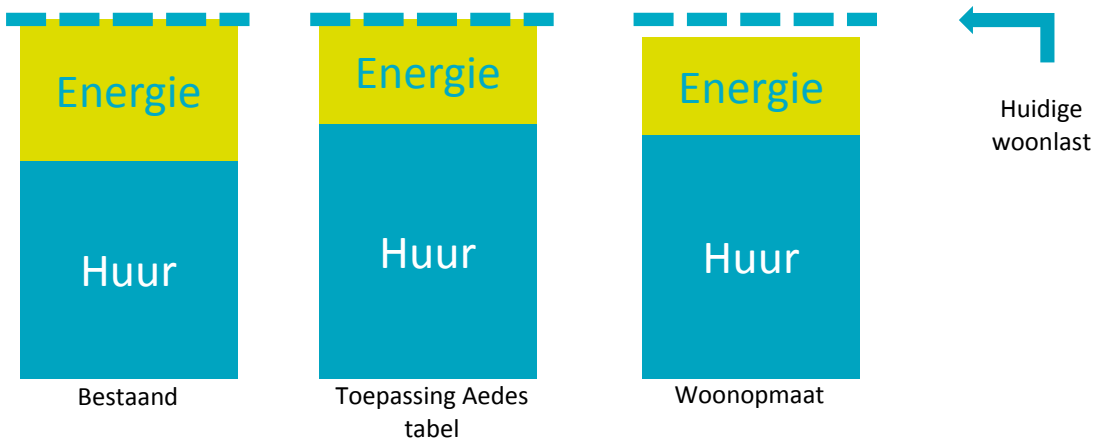
Voor de duurzaamheidsverbeteringen van uw woning zoals de spouwmuur isolatie, de dakisolatie en het aanbrengen van de mechanische ventilatie vragen we u een vergoeding

Deze huurverhoging is gebaseerd op de duurzaamheidsvergoedingstabel die landelijk is vastgesteld in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes (branchevereniging van de woningcorporaties) en de Woonbond. Hier wordt een gemiddelde genomen van de labels D en C naar A. Woonopmaat rekent hier €7,- huurverhoging voor. Voor de woningen die nu een label E, F of G hebben en naar label A gaan rekent Woonopmaat €10,- huurverhoging.

4.1. METEN IS WETEN

Wat verbruikt de woning en wat levert de isolatie op? De investering die wij doen is op energiebesparing gericht. De energie index van uw woning verbetert. Dit wordt vertaald in het energielabel. Het label maakt labelsprong naar het Label A (= een energiezuinige woning). U gaat dit merken in uw energieverbruik.

Dat hebben we gezien bij andere projecten zoals bijvoorbeeld de Muziekbuur. Wij geven u de garantie dat u gaat besparen op uw woonlasten. Woonlasten bestaan uit uw netto huur en de energielasten. De netto huur stijgt licht door de vergoeding en de energiekosten dalen sterker door de duurzaamheidsverbeteringen. U gaat er op vooruit. Om feitelijk te kunnen beoordelen wat u bespaart op uw woonlasten, is het belangrijk te weten wat uw gasverbruik



Vanzelfsprekend kunnen we u die garantie alleen geven op basis van een gelijkblijvende gezinssamenstelling en een gelijk stookgedrag.

WOONOPMAAT GEEFT U DE GARANTIE DAT UW WOONLASTEN GELIJK BLIJVEN. ZO NIET, DAN KRIJGT U ONDER VOORWAARDEN HET EERSTE JAAR VERGOED.

in de afgelopen twee jaar is geweest en hoe uw huishoudsamenstelling is. Tijdens het gesprek met de bewonersbegeleider van Woonopmaat vragen wij u een kopie van de afrekeningen over het jaar 2018 en 2019.

We bekijken het verschil in gasverbruik op basis van uw energierekening van minimaal 12 maanden na afronding van het energieproject. We berekenen het verschil in gasverbruik op basis van het gastarief van uw oude rekening. Woonopmaat heeft geen invloed op een nieuw gastarief van uw energieleverancier.

Wanneer uw huishoudsamenstelling en stookgedrag niet is veranderd, en uw gasverbruik toch is gestegen, garanderen wij u dat het verschil het eerste jaar aan u wordt vergoed.

In de woningen waar het openverbrandingstoestel wordt vervangen door een complete cv- installatie kan dit vergelijk niet worden gemaakt. De cv-installatie wordt in het project aangebracht waardoor de bijdrage voor het aanbrengen minder is dan dat dit individueel gebeurt en daartegenover staat een grote verbetering van het comfort.

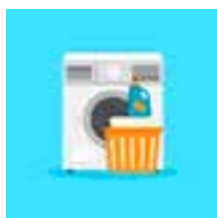
HET HUISHOUDEN DAT DE GROOTSTE BESPARING KAN LATEN ZIEN IN HAAR/ ZIJN ENGERIEKENING KRIJGT VAN WOONOPMAAT EEN DINERBON VAN € 100

Woonopmaat isoleert uw woning zodat u bespaart op uw energierekening.

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

4.2. HOE WORDT VERHOOGING BEREKEND

Door de verduurzamingswerkzaamheden bespaart u op uw woonlasten. Voor de verbetering en de investeringen die Woonopmaat doet voor uw woning vragen we een duurzaamheidsvergoeding.

Deze vergoeding is gebaseerd op de tabel die door Aedes (overkoepelende instanties voor woningcorporaties) en de Woonbond is opgesteld.



Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 1 juli 2020 te hanteren. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd op basis van de gasprijs volgens de ACM. Deze tabellen zijn gebaseerd op de gasprijs voor 2020.

Woningen < 70 vierkante meter

		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 4							
A	Besparing energielasten	€ 13	€ 9						
B	Besparing energielasten	€ 15	€ 11	€ 2					
C	Besparing energielasten	€ 22	€ 18	€ 9	€ 7				
D	Besparing energielasten	€ 28	€ 24	€ 15	€ 13	€ 6			
E	Besparing energielasten	€ 31	€ 27	€ 18	€ 16	€ 9	€ 3		
F	Besparing energielasten	€ 32	€ 28	€ 19	€ 17	€ 10	€ 4	€ 1	
G	Besparing energielasten	€ 34	€ 30	€ 21	€ 19	€ 12	€ 6	€ 3	€ 2

Na de werkzaamheden in uw woning heeft uw woning een hogere energie index, vergelijkbaar met energie-label A. U bespaart daardoor op de energielasten. In de tabel is een vergoeding opgenomen die uitgaat van een gemiddelde besparing van het gasverbruik.

Woonopmaat mag een vergoeding vragen gelijk aan het bedrag genoemd in de tabel, maar vraagt een vergoeding van 50% van het genoemde bedrag. Dit gebeurt op basis van een gemiddelde van de sprong van labels C en D naar A. Dat is een verhoging van € 7,- per maand. Van labels E, F en G naar A wordt een verhoging van € 10,- per maand gevraagd.

Huurtoeslag

Als u recht heeft op huurtoeslag adviseren wij u om een proefberekening te maken met de nieuwe netto huur op www.toeslagen.nl. Dan ziet u of uw maandelijkse huurtoeslag wijzigt.

5. 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, in de uitvoeringsfase, de aannemer met u communiceren.

**IN EEN PERSOONLIJK GESPREK MET
BAS DE JONG, DE BEWONERSBEGELEIDER
VAN WOONOPMAAT KUNT U AL UW VRAGEN
STELLEN EN KOMEN EVENTUELE ZORGEN
AAN DE ORDE.**

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/poelenburg.

Met 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.

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 heeft gesteld of bijvoorbeeld omdat we u iets willen laten weten.

Informatiebijeenkomst en spreekuur

Door de coronamaatregelen is een informatiebijeenkomst met alle bewoners niet mogelijk. We proberen u zo goed mogelijk op andere manieren te informeren door middel van bijvoorbeeld beeldmateriaal.

De bewonersbegeleider en de opzichter houden wekelijks een spreekuur. Hier kunt u zonder afspraak met al uw vragen terecht. Het spreekuur vindt plaats op het adres Douwes Dekkerstraat 2, op woensdag van 9.00 uur tot 10.00 uur.



**INLOOP
SPREEKUR**

5.1. CONTACT TIJDENS DE UITVOERING

Tijdens de warme opname van de woning maakt u kennis met de bewonersbegeleider van de aannemer. Tijdens de uitvoering is zij regelmatig aanwezig op het project. U kunt haar dan altijd benaderen voor vragen of onduidelijkheden. Zij is ook vaak aanwezig op de woensdagochtend tijdens het spreekuur, samen met de bewonersbegeleider van Woonopmaat. Op bladzijde 18 leest u hoe u hen kunt bereiken.



Van de aannemer mag u verwachten dat:

- u voor de start een dagplanning ontvangt waarop staat wanneer welke werkzaamheden, waar plaatsvinden en welke overlast u kunt verwachten en wat ervan u wordt verwacht.
- in de dagplanning staat aangegeven op welke dag er tijdelijk geen elektra is. Na werktijd is er altijd elektra.
- u wordt geïnformeerd als het water overdag tijdelijk wordt afgesloten.
- de medewerkers geen gebruik van radio's en andere geluidsapparatuur maken.
- uw voordeur altijd wordt afgesloten als er niemand in de woning aanwezig is.
- met u wordt besproken of het voor het uitvoeren van de werkzaamheden wenselijk is om gebruik te maken van uw elektriciteit.
- hij voor een duidelijk parkeerbeleid zorgt voor alle medewerkers zodat uw weinig overlast ervaart. Als gevolg van de richtlijnen van het RIVM mogen er minder medewerkers in een bedrijfsbus worden vervoerd. Hierdoor zijn er meer busjes aanwezig dan in een reguliere situatie. De parkeerdruk zal dus wel toenemen.
- bouwmaterialen worden geleverd en afgevoerd op vaste tijden en via vaste routes.
- de werkplek en omgeving iedere dag netjes en veilig worden achtergelaten.
- het terrein met de bouwketen en de opslag van bouwmaterialen is afgebakend en afgesloten.
- de aannemer een veiligheidsplan hanteert om onveilige situaties en ongevallen te voorkomen.



6. INSTEMMING

6.1. HOE WERKT HET INSTEMMEN STAP VOOR STAP?

1. U bent geïnformeerd via de Nieuwsbrief en u ontvangt nu dit Uitvoeringsplan en het Sociaal Project Plan.
2. Lees 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 vervolgens 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 (= akkoordverklaring) in tijdens het gesprek of u kunt het aan ons sturen in de antwoordvelop. U kunt het ook afgeven op het kantoor van Woonopmaat of op de Douwes Dekkerstraat 2.
7. In december 2020 sturen wij een bericht aan alle bewoners of de werkzaamheden doorgaan.

6.2. WANNEER WORDT DE RENOVATIE UITGEVOERD?

De werkzaamheden uit dit voorstel kunnen alleen doorgaan wanneer 70% of meer van de bewoners (één stem per huishouden) met het renovatievoorstel akkoord gaat. Op dat moment zijn alle bewoners, dus ook de 'tegen' stemmers, volgens de wet aan het renovatievoorstel gebonden. Natuurlijk is dit onder voorbehoud van financiering, het akkoord van Woonopmaat op de begroting en het afgeven van vergunningen.

Indien de instemming van 70% of meer niet wordt gehaald, voeren wij alleen groot onderhoud uit. Wij kunnen uw woning dan niet verbeteren met energiebesparende maatregelen zoals:

- Dakisolatie aanbrengen.
- Isoleren van de spouwmuren
- Aanbrengen mechanische ventilatie.
- Projectmatig vervangen van cv ketels ouder dan 15 jaar.

Indien de instemming van 70% of meer niet wordt gehaald dan kunt u niet in aanmerking komen voor het zonnepanelenproject.

VOOR DE VERBETERING (OFWEL AANPASSING AAN HET GEHURDE) IN DIT UITVOERINGSPLAN HEBBEN WIJ UW INDIVIDUELE INSTEMMING NODIG. HIER LEEST U MEER OVER DE INSTEMMINGSPROCEDURE.



6.3. WAT KUNNEN NIET-INSTEMMENDE BEWONERS DOEN TEGEN HET RENOVATIEVOORSTEL?

Na de brief met de uitslag van de stemming over de werkzaamheden hebben bewoners die niet instemmen acht weken de tijd om naar de rechter te gaan. Die bewoners kunnen de rechter vragen of het renovatievoorstel redelijk is. Als de bewoners niet naar de rechter gaan, dan wordt het renovatievoorstel geacht redelijk te zijn en zijn de bewoners die 'tegen' hebben gestemd en die geen stem hebben uitgebracht wettelijk gezien ook aan het renovatievoorstel gebonden. Alle bewoners moeten dan aan de werkzaamheden hun medewerking verlenen.

Is het van belang dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want niet uitgebrachte stemmen gelden als een 'nee'-stem.

Vragen?

Wij zijn ervan overtuigd dat we de werkzaamheden zeer zorgvuldig hebben opgesteld 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 uur tot 16.00 uur, behalve op maandag- en vrijdagmiddag. U kunt hem bereiken via een mail naar bewonersbegeleider@woonopmaat.nl of telefonisch op 0251-256010.

Voor vragen over de uitvoering, planning etc. tijdens de uitvoering kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider van AC Borst Bouw, Anita Beentjes. Op werkdagen is zij bereikbaar van 8.00 uur tot 16.00 uur, behalve op donderdag. U kunt haar bereiken via een mail naar abeentjes@acborst.nl of telefonisch 06-13793403.



Bas de Jong
Woonopmaat



Anita Beentjes
AC Borst Bouw

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