



Renovatie- voorstel

132 woningen Meijhorst



DURA VERMEER

Waarmaken van ambities

PORTAAL

Brochure duurzame verbeterwerkzaamheden aan uw woning

In deze brochure vindt u alle belangrijke informatie over het plan om uw woning duurzaam te verbeteren.

Een betere woning voor u. Uit het onderzoek dat we vorig jaar hebben uitgevoerd blijkt dat veel bewoners graag willen dat wij hun woning verbeteren. Vooral het binnenklimaat in de woning (vocht, tocht en schimmel), maar ook de uitstraling van de buurt werden genoemd. Wij stellen voor om uw woning duurzaam te verbeteren: een eigentijdse, energiezuinige woning én een frisse uitstraling. Tegen gelijke woonlasten.

Dit informatieboekje

In dit informatieboekje leggen we alles uit: welke werkzaamheden u kunt verwachten, welke hulp we van u vragen en heel belangrijk hoe u samen met uw buurtgenoten kunt meedoen met dit renovatievoorstel.

70% akkoord

Om dit plan uit te kunnen voeren, is uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'voor' de renovatie stemmen. U krijgt een betere woning, maar er is ook overlast. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u 'voor' tegen zegt. In dit boekje vindt u alle informatie om een goede keuze te maken.

Wij komen bij u langs

Binnenkort komen wij persoonlijk bij u langs om de plannen nog eens aan u toe te lichten en te bespreken wat de werkzaamheden voor u inhouden. Daarnaast beantwoorden we tijdens dit persoonlijk gesprek ook uw vragen. Vervolgens ontvangt u een formulier, waarmee u 'voor' of 'tegen' kunt stemmen en het aanhangsel huur-overeenkomst met de persoonlijke EnergiePrestatieVergoeding (EPV). Verderop leest u meer hierover.



Vragen?

Heeft u na het lezen van dit informatieboekje nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Ons telefoonnummer en e-mailadres staan achterin deze brochure.

De communicatie met u tot nu toe



1 Het plan in vogelvlucht



Een Nul-op-de-Meter woning

Waarom onderhoud en verbetering?

De woning waarin u woont is constructief goed, maar inmiddels ook verouderd. Denk hierbij aan de isolatie, het energieverbruik, de veiligheid, de vocht- en tochtproblemen en de uitstraling.

Na de renovatie heeft u een comfortabel en energiezuinig huis met energielabel A++. Een huis waar het, door de isolatie, in de winter altijd warm en in de zomer relatief koel is. Een huis ook waar door goede, constante ventilatie geen vochtproblemen meer zijn en een eigentijdse uitstraling heeft.



Wat betekent dit plan voor u?

U krijgt een duurzame, goed geïsoleerde Nul-op-de-Meter woning. De woning is voorzien van slimme installaties, wekt zelf energie op en is goed geïsoleerd door een nieuwe schil om de woning. De woning heeft ook een moderne uitstraling. U heeft straks een duurzaam verbeterde woning met gelijke woonlasten.

De woning is voorzien van slimme installaties,
wekt zelf energie op **en is goed geïsoleerd**

ONDERHOUDS- WERKZAAMHEDEN

Badkamer, keuken & toilet

Over onderhoudswerkzaamheden aan uw badkamer, keuken of toilet worden apart afspraken met u gemaakt tijdens het persoonlijke gesprek. Deze onderhoudswerkzaamheden worden nooit tegelijkertijd gedaan met de renovatiewerkzaamheden in uw woning, om de overlast te spreiden. Of we uw keuken, badkamer of toilet vervangen, hangt af van de leeftijd en technische staat.



Nul-op-de-Meter in het kort

Zonnepanelen



Duurzame energie



Uitstraling

Modern, fris en eigentijds

Goede isolatie



Geen tocht

Gezond binnenklimaat



Betere isolatie en ventilatie



Veilige woning

Modern hang- en sluitwerk

Voor hetzelfde geld een comfortabel thuis!



TWEEDELING IN DE GEVEL

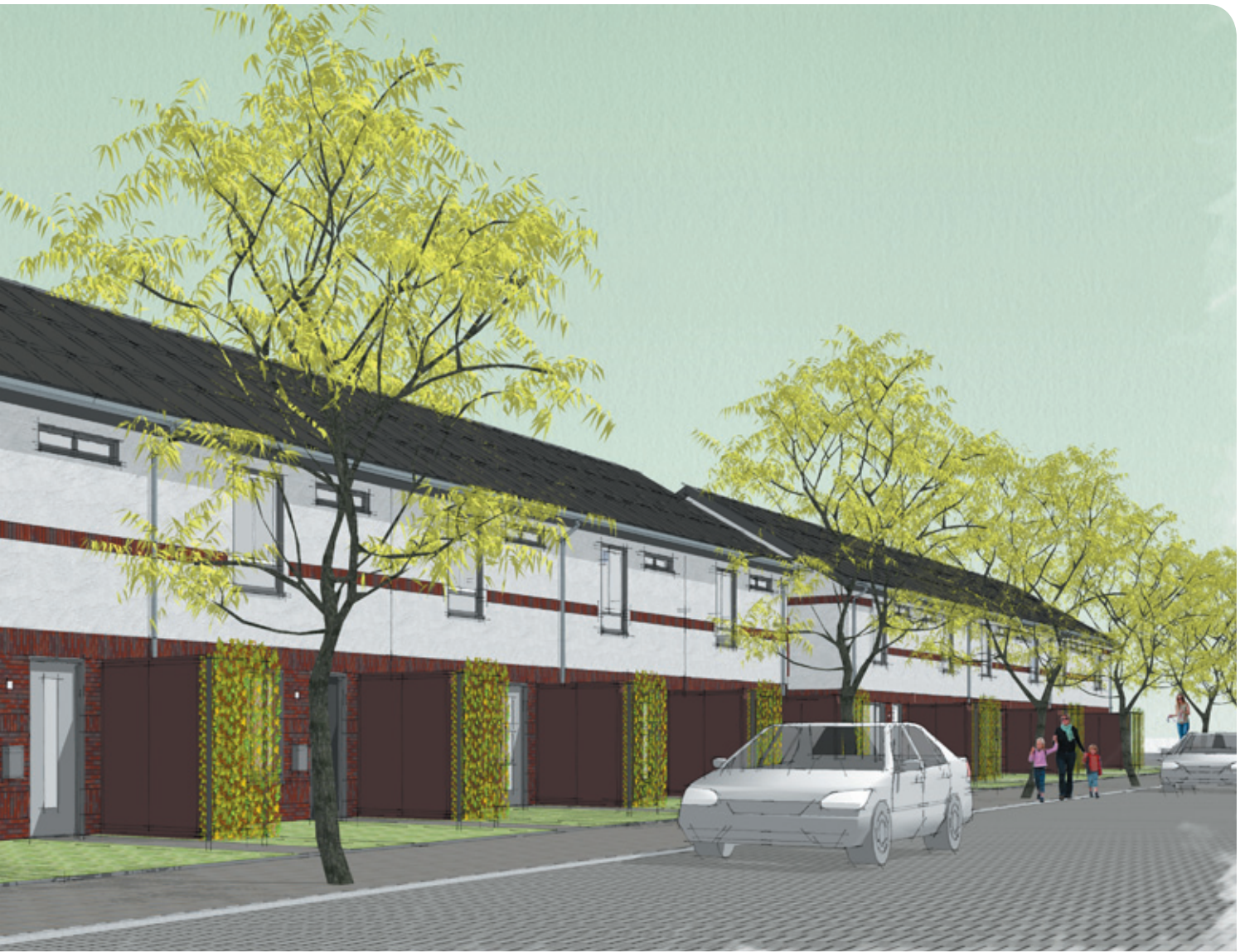
Ontwerp

In het ontwerp is door de architect gekozen voor een tweedeling in de gevel. In de onderste laag worden steenstrips toegepast, op de bovenste laag wordt stucwerk aangebracht. De kenmerkende rand in het huidige gevelbeeld komt op een verrassende manier terug in de nieuwe situatie.

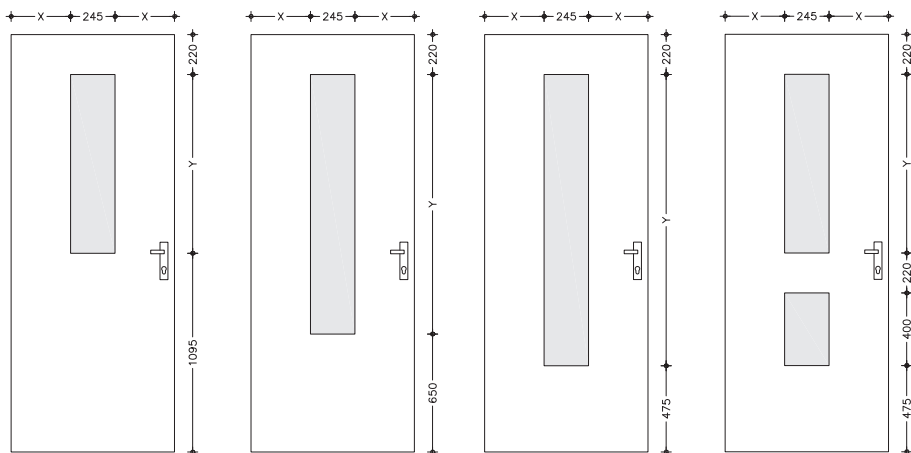
De architect heeft twee variaties gemaakt in het ontwerp, zodat er een fraai en afwisselend beeld ontstaat in de wijk. Het verschil tussen de ontwerpen is dat er twee kleuren steenstrips toegepast worden. De helft van de blokken krijgt een rood/bruine uitstraling, de andere helft krijgt een grijze uitstraling. Daarnaast heeft de architect voor een gevarieerd beeld ook voor verschillende patronen op de kopgevels gekozen. Dit ontwerp ligt op dit moment ter goedkeuring bij de Commissie Beeldkwaliteit van de Gemeente Nijmegen. Het is mogelijk dat er nog kleine wijzigingen in het ontwerp worden uitgevoerd.

Kleur & type voordeur

U krijgt een nieuwe voordeur, met een ruit, omdat de ruit naast uw deur straks komt te vervallen. Tijdens het persoonlijke gesprek mag u aangeven welke kleur en type voordeur u graag wilt. U kunt kiezen uit de volgende modellen en kleuren. →

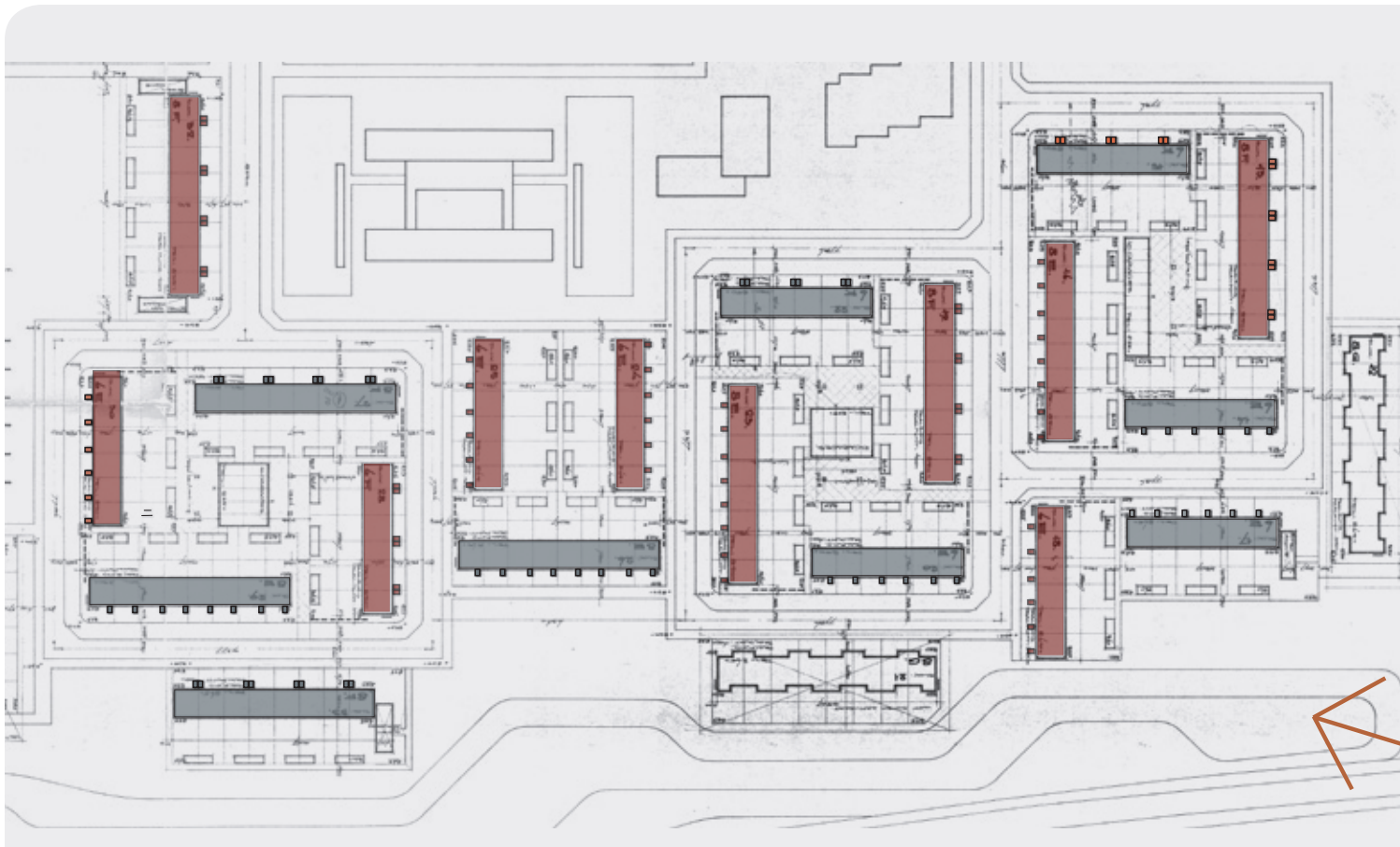


Aanzicht voorgevel type E en F, voorstel kleur 2



In de onderste laag worden steenstrips toegepast, op de bovenste laag wordt stucwerk aangebracht

- Wit - RAL 9010
- Venstergrijs - RAL 7040
- Wijnrood - RAL 3005
- Dennengroen - RAL 6009



Aanzicht zijgevel type E en F, voorstel kleur 1 en 2

SPEELS EN AFWISSELEND KARAKTER

Verschillende blokken, verschillende kleuren

Om de buurt een 'speels' en afwisselend karakter te geven is er gekozen voor twee verschillende kleuren gevels. Op de situatietekening hierboven kunt u zien welk blok welke kleur krijgt.

De architect heeft twee variaties gemaakt in het ontwerp, zodat er een fraai en afwisselend beeld ontstaat in de wijk

2 De werkzaamheden



WERKZAAMHEDEN VOORAF

Kruipruimte

Tijdens de technische inventarisatie hebben verschillende bewoners aangegeven dat zij last hebben van water- en stankoverlast vanuit de kruipruimte. De overlast wordt mogelijk veroorzaakt door lekkages aan het huidige leidingwerk. Voordat de algemene werkzaamheden worden uitgevoerd voeren wij inspectie- en herstelwerkzaamheden uit indien nodig. Hiervoor komen wij voor de renovatie bij u langs.

Flora en fauna

Wij willen goed zorgen voor beschermde diersoorten, zoals gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen en de steenmarter. Deze dieren kunnen een nest of verblijfplaats hebben bij uw woning.

Voorafgaand aan onze werkzaamheden halen we daarom verblijfplaatsen en nestlocaties weg, of sluiten deze af, zodat we de dieren niet per ongeluk doden of verwonden tijdens de bouw. Het kan zijn dat we eerst tijdelijke nestkasten in de omgeving plaatsen. Op deze manier handelen we volgens de gedragscode Natuurinclusief Renoveren.

Aansluiting elektra

De huidige elektrische aansluiting in uw woning is verouderd en voldoet niet om de nieuwe installatie op aan te sluiten. Daarnaast is het elektriciteitsnetwerk in uw wijk ook niet meer geschikt om alle woningen op aan te sluiten. Liander, de netbeheerder, voert werkzaamheden in de wijk uit om de capaciteit van het netwerk te vergroten.

Ook wordt uw woning opnieuw aangesloten en krijgt u een nieuwe meter. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden moet Liander een sleuf in uw voortuin graven. De werkzaamheden aan de elektra-aansluiting worden door Liander uitgevoerd. U krijgt hierover van Liander bericht.

Bergingen

Voorafgaand aan de renovatie voeren we onderhoud aan uw berging uit. Het gaat om werkzaamheden aan het dak, herstel van de gevel en schilderwerk van de deur en kozijn.

NUL-OP-DE-METER RENOVATIE



3 LAGEN GLAS VOOR EXTRA ISOLATIE



Isolerende maatregelen

We gaan uw woning zeer energiezuinig maken door isolerende maatregelen te treffen. We vervangen het glas door drievoudig isolatieglas, isoleren de gevel, kruipruimte en het dak. Dit maakt de woning energiezuinig. Door het installeren van een warmte-terugwin-installatie (WTW) krijgt u een modern ventilatiesysteem. Hierdoor is er minder CO₂ in uw woning en zal uw woning droger zijn. Daardoor krijgen vocht en schimmel minder kans.

Gevel

We plaatsen nieuwe geïsoleerde gevelelementen met kunststof kozijnen en drievoudig isolatieglas voor de bestaande gevel. Deze gevelelementen hebben een dikte van plusminus 40 cm. Uw tuin wordt hierdoor wat kleiner. Alle bestaande deuren en ramen in de gevel inclusief het glas, worden verwijderd. Het buitenste deel (de houten omlijsting) van het huidige kozijn en vensterbank blijft zitten. De tuindeur in de woonkamer wordt vervangen door een raam. De nieuwe ramen hebben een draai- en kiepstand en draaien naar binnen.



We gaan uw woning zeer energiezuinig maken door **isolerende maatregelen** te treffen



Ter illustratie: kant-en-klare gevelelementen worden op de bouw aangeleverd

Voor het plaatsen van de nieuwe gevels verwijderen wij grond aan de voor-, achter- en eventueel kopgevel van uw woning. Na de werkzaamheden zorgen wij ervoor dat de huidige bestrating weer netjes terugkomt tot aan de nieuwe gevel. Om de gevels te kunnen bevestigen brengen wij beugels aan op de huidige gevel. U mag niets meer aan de nieuwe gevel ophangen, omdat u anders de isolatielaag beschadigt.

Veiligheid

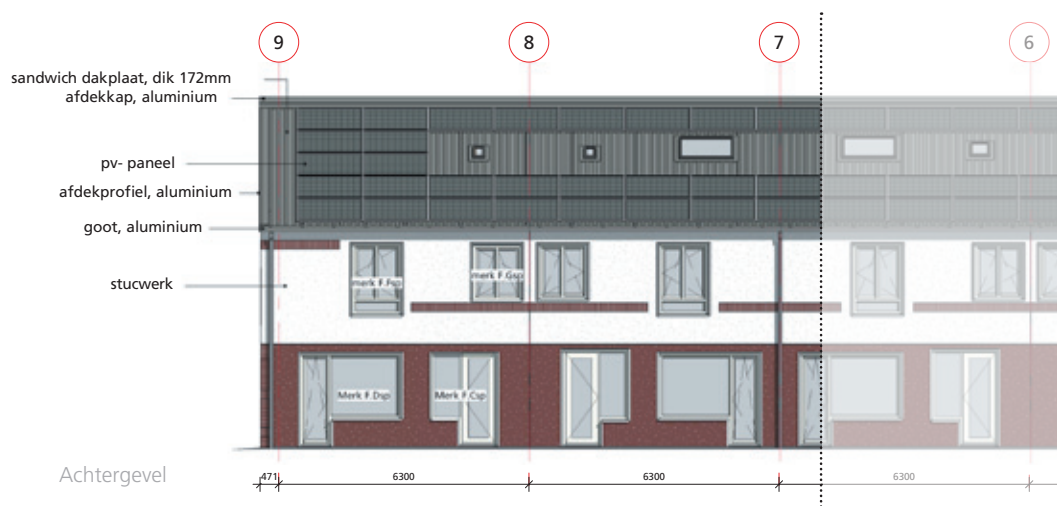
Uw woning voldoet straks aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Voor- en achterdeur

U krijgt een nieuwe kunststof voor- en achterdeur, zonder brievenbus. We monteren de nieuwe brievenbus aan de gevel en u krijgt een draadloze deurbel die werkt op batterijen.

Dak

Alle dakpannen en goten worden verwijderd en voorzien van geïsoleerde dakpanelen met zonnepanelen, nieuwe geïsoleerde dakramen en nieuwe goten. De zonnepanelen op het dak zetten de energie van de zon om in elektriciteit.





De voorzijde
van het dak wordt
in zijn geheel vol
zonnepanelen
gelegd

Dakramen

Dakramen aan de voorzijde van de woning komen te vervallen. Aan de binnenzijde wordt dit door middel van een gegronde plaat afgetimmerd. De afwerking dient u zelf te verzorgen. De voorzijde van het dak wordt in zijn geheel vol zonnepanelen gelegd.

Uitzondering: blok 2814-2828, die nu het grote dakraam aan de voorzijde hebben krijgen op dezelfde plek aan de voorzijde een dakraam terug. De dakramen aan de achterzijde van deze woningen komen te vervallen.

Aan de achterzijde worden nieuwe dakramen teruggeplaatst in dezelfde grootte en plaats.

Meterkast

In de kast onder de trap wordt de gasaansluiting afgekoppeld, de gasmeter verwijderd en de gasleiding in zijn geheel verwijderd. De aanwezige meterkast wordt vervangen zodat de nieuwe installatie hierop aangesloten kan worden. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt er een nieuwe aansluiting gemaakt. Hiervoor wordt een strook in de voortuin ontgraven. Wij vragen u hiervoor uw platen te verwijderen

Verlichting

U krijgt straks allemaal dezelfde lampen met LED-verlichting aan de voor- en achterzijde van uw woning.



HT/E Split

B:600 x D:660 x H:1760 mm



L 8 Split

B:780 x D:340 x H:750 mm



Zehnder WHR930 Basic

RVS koekenpan Ø 24 cm

- Anti-aanbaklaag
- Voor elke warmtebron
- Hittebestendige grepen



Installatiekast

Naast de voordeur komt een installatiekast, met een warmtepomp en een warmte-terugwin-ventilatiesysteem (WTW). Het systeem gebruikt de 'verontreinigde' warme lucht uit de woning om de frisse lucht van buiten voor te verwarmen. De WTW is zo gebouwd dat de frisse lucht geen contact heeft met de afgezogen warme lucht. U krijgt een draadloze bediening om de afzuigcapaciteit te regelen. De installatiekast is een afgesloten ruimte buiten de woning, waar alleen de onderhoudsmonteur toegang toe heeft. Als bewoner kunt u niet bij de installaties, wel kunt u in de woning de installatie uitschakelen bij calamiteiten.

CV-ketel, radiatoren en leidingwerk

De cv-ketel en een gedeelte van het leidingwerk ter plaatse van de cv-ketel wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats komt een warmte-installatie in de installatiekast. De bestaande radiatoren blijven in gebruik tenzij ze technisch niet in orde zijn. Het huidige leidingwerk wordt toch vervangen door grotere leidingen. Het nieuwe leidingwerk wordt niet geschilderd.

Ventilatie

In de woonkamer en de slaapkamers komen bij de kozijnen nieuwe inblaaspunten voor de toevoer van verse lucht. De kanalen voor de inblaaspunten verwerken wij in de nieuwe gevel. In de keuken, de badkamer en het toilet komen nieuwe afzuigpunten. De kanalen voor de afzuigpunten in de keuken en het toilet worden in koven tegen het plafond in de hal aangebracht. Daar waar nodig passen we de binnendeuren aan zodat de ventilatie goed blijft werken.



Kookvoorziening

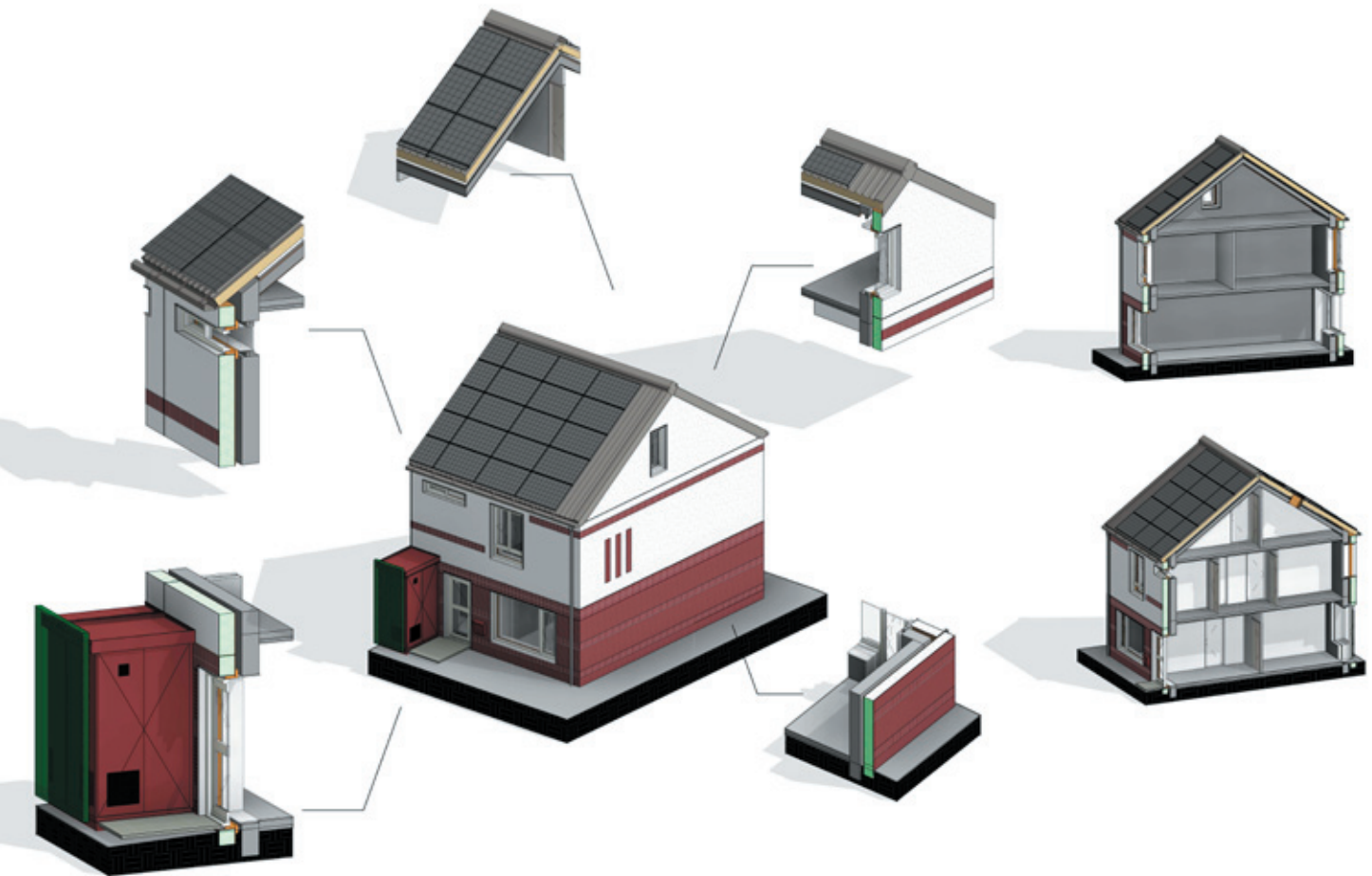
De gasaansluiting verdwijnt uit uw woning. Dat betekent dat u elektrisch gaat koken. We zorgen er daarom voor dat u in de plaats van uw huidige gas kooktoestel, een nieuwe inductiekookplaat krijgt. Met een gratis pannenset. Heeft u nu een 4-pits kookplaat? Dan krijgt u een 4-pits inductiekookplaat terug. Heeft u nu een 4-pits kooktoestel (met oven)? Dan krijgt u een inductiekooktoestel met oven terug. Wijkt uw kooktoestel af van de hierboven omschreven situatie? Dan maken wij tijdens het persoonlijk gesprek een individuele afspraak met u. Heeft u een afzuigkap in de keuken die is aangesloten op een luchtafvoer? Dan wordt deze aangepast naar of vervangen door een recirculatiekap met koolstoffilters. De eerste set koolstoffilters krijgt u van ons. Het bestaande ventilatiekanaal in de keuken wordt afgesloten om het nieuwe ventilatiesysteem optimaal te laten functioneren.

Asbest

In uw woning zit asbest in de beglazingskit en het dakoverstek. Deze asbest is hechtgebonden. Dat wil zeggen dat er geen risico is voor de gezondheid van bewoners, zolang het materiaal niet beschadigd wordt. Voor we de woning verbeteren, controleren wij uw woning op de aanwezigheid van eventueel ander asbest. Als verwijdering van asbest nodig is, dan wordt het asbest door een deskundig bedrijf volgens de voorschriften verwijderd. Het controleren van uw woning op de aanwezigheid van eventueel ander asbest wordt voorafgaand aan de werkzaamheden uitgevoerd.

Wie voert de werkzaamheden uit?

Het aannemersbedrijf dat de werkzaamheden uitvoert is Dura Vermeer. Met vragen kunt u bij de bewonersbegeleider van Dura Vermeer terecht. De contactgegevens staan achterin dit informatieboekje.



Voor vragen over de werkzaamheden kunt u bij **David** van **Dura Vermeer** terecht



0850 - 656 635 (lokaal tarief)

3

Onderhoud



Onderhoud in uw woning (keuze)

Als het technisch noodzakelijk is óf het is verouderd, bieden wij u een nieuwe badkamer en/of toilet en/of keuken aan. U bent niet verplicht om hiervan gebruik te maken, als u bijvoorbeeld opziet tegen de overlast. Tijdens de technische inventarisatie is beoordeeld of uw badkamer en/of toilet en/of keuken technisch in orde zijn. Tijdens het persoonlijk gesprek hoort u of u voor vervanging in aanmerking komt. Hieronder leggen we uit welke werkzaamheden we uitvoeren, als we bij u een badkamer, toilet of keuken vervangen.

LET OP de werkzaamheden zullen nooit tegelijk met de renovatie worden uitgevoerd.

Badkamer

De tegels in de badkamer worden vervangen. De wandtegels worden tot aan het plafond aangebracht. Ook het sanitair, zoals de wastafel, wordt nieuw aangebracht. De kraan in de douchehoek en van de wastafel worden vervangen voor waterbesparende kranen. Het ventilatiesysteem wordt aangepast, zodat het vocht goed kan worden afgevoerd. Het plafond wordt gesausd.

Toilet

In het vernieuwde toilet krijgt u nieuwe tegels, een nieuwe toiletpot en een nieuwe wastafel. In het toilet worden de tegels aangebracht tot 1.20 meter boven de afgewerkte vloer. Het plafond en de muur worden gesausd. Extra's: Wilt u een verhoogd toilet? Dat is mogelijk. U betaalt hiervoor eenmalig een bedrag aan de aannemer.

Keuken

In de vernieuwde keuken wordt het tegelwerk standaard boven het aanrechtblok en achter het kooktoestel aangebracht. Ook in keukens wordt de muur boven de tegels gesausd. Als de keuken wordt vervangen krijgt u standaard drie onderkasten en twee bovenkastjes. Mogelijk ligt er nog een asbestzeil in de keuken van uw woning. Bij vervanging van uw keuken zal deze worden verwijderd. Extra's: Wilt u extra betegeling in de keuken? Dat is mogelijk. U betaalt in dat geval eenmalig een bedrag per m² aan de aannemer.

Vaatwasser

Kiest u voor het vervangen van de keuken en heeft u een vaatwasseraansluiting. Dan wordt deze behouden mits technisch in orde en conform richtlijnen aangebracht.

Materiaalkeuzes

Portaal geeft u verschillende keuzes voor de afwerking van uw badkamer, toilet en keuken. U kiest zelf voor de kleur en maat van de tegels, de kleur van de keukenkasten en het aanrechtblad en de soort handgrepen. In de informatiewoning (Meijhorst 2808) tonen wij u de verschillende keuzes voor de afwerking. De keuzes uit het basispakket zijn kosteloos. Een luxere afwerking is mogelijk, dan betaalt u eenmalig een bijdrage aan de aannemer. Voordat de aannemer start met de werkzaamheden, nodigen wij u uit voor een keuzegesprek.

4

Wat zijn de financiële gevolgen voor u?



Uw jaarlijkse woonlasten blijven gelijk. Dus het totale bedrag dat u nu aan huur en energie (uw woonlasten) betaalt blijft gelijk. Wel verandert aan wie u wat betaalt, dat leggen we hieronder uit. Tijdens het persoonlijke gesprek zullen wij u hierover uitgebreid informeren.

ENERGIEZUINIGE WONING

Energierkening

Na de renovatie heeft u een energiezuinige woning. De isolatie, de zuinige installaties en de zonnepanelen maken dat uw woning evenveel energie produceert als gemiddeld verbruikt. U gebruikt géén gas meer en de aansluiting op het gasnet vervalt. Op uw energierekening vervallen de kosten voor het gas. U behoudt uw elektra-aansluiting voor het terugleveren van extra opgewekte zonne-energie in de zomer. En voor het afnemen van energie in de winter. Over het hele jaar genomen blijven uw woonlasten hierdoor gelijk. Tijdens het persoonlijk gesprek wordt u geadviseerd over het aanpassen van het voorschot van uw energierekening.

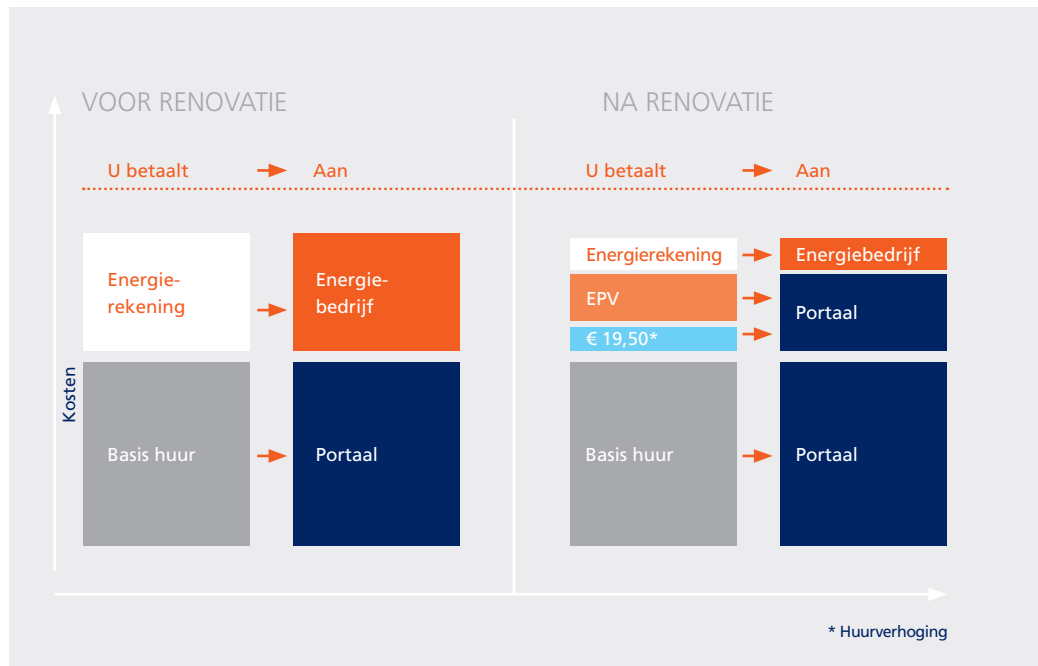
Huurverhoging

Door alle verbeteringen aan uw woning, stijgt uw huur met € 19,50 per maand. De huurverhoging is voor iedereen gelijk. Heeft u nu recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat na de renovatie ook.

Energieprestatievergoeding (EPV)

Naast een huurverhoging gaat u aan Portaal een energieprestatievergoeding (EPV) betalen. Dit is een wettelijke regeling, die in 2016 is vastgesteld. De EPV is een bedrag dat u als huurder aan Portaal betaalt voor uw energiebundel. Voor u is dit voordelig: u krijgt een comfortabele en duurzame woning tegen dezelfde woonlasten.

Na de renovatie heeft u een energiezuinige woning



Persoonlijke berekening EPV

De EPV is verschillend per huishouden en afhankelijk van het gemiddelde energieverbruik van de laatste drie jaar (2014, 2015, 2016). Eerder vroegen wij u om een machtiging om deze gegevens op te vragen, zodat wij de berekening kunnen maken. Tijdens het persoonlijk gesprek leggen we de berekening uit. Dan weet u precies hoe de regeling is opgebouwd en kunt u zien dat de totale kosten voor huur en energie gelijk blijven aan uw huidige woonlasten. U ontvangt dit in de vorm van een aanhangsel van de huurovereenkomst.

Geen energierekeningen

Kunt of wilt u geen energierekening aan ons overleggen? Dan betaalt u de maximale wettelijk vastgestelde energieprestatievergoeding van € 1,40 per m². Voor uw woning is dat afhankelijk van de grootte van uw woning € 142,80 of € 149,80. We raden u dit sterk af. Mocht u ons niet gemachtigd hebben of u heeft uw jaarafrekeningen nog niet naar ons verzonden dan heeft u nog de mogelijkheid om uw jaarafrekeningen aan ons te overleggen tijdens het persoonlijk gesprek. De energieprestatievergoeding wordt dan aan de hand van uw jaarafrekeningen bepaald.

Ingangsdatum EPV

Een maand nadat de woning aan u is opgeleverd begint u met betalen van de EPV aan Portaal. De eerste maand berekenen wij dus niet de EPV aan u door.

Jaarlijkse huurverhoging: behalve in jaar renovatie

Over de huurverhoging (en uw huidige huur) rekent Portaal jaarlijks een huurverhoging. In het jaar van de renovatie stellen we u vrij van huurverhoging.

De energieprestatievergoeding is verschillend per huishouden en afhankelijk van het gemiddelde energieverbruik van de laatste drie jaar

5 Meten is weten



Wat verbruikt de woning en wat levert de installatie op? Het is belangrijk te weten of de installatie werkt zoals beloofd, daarom meten en controleren we de prestaties.



Prestatiegarantie

De aannemer garandeert de werking van de technische installaties. Bijvoorbeeld de opwekking van duurzame energie door de zonnepanelen. Wij garanderen namelijk hoeveel energie uw installatie minimaal opwekt en ook hoeveel elektriciteit u in ieder geval krijgt voor huishoudelijk gebruik. Om dit te kunnen garanderen, moet de installatie altijd perfect werken en moet uw woning een bepaalde kwaliteit houden. Daarom controleren wij continu de werking van uw installatiesysteem.

Waar wordt gemeten?	Wat wordt gemeten?
Meterkast	Hoeveel u gebruikt, opwekt en eventueel van uw energiemaatschappij krijgt
Meterkast	Uw huishoudelijk elektragebruik (het opgetelde gebruik voor bijvoorbeeld stofzuigen, tv-kijken, telefoon opladen en koken)
Meterkast	Het elektraverbruik van de warmtewisselaar
Meterkast	Hoeveel energie de zonnepanelen opwekken (bruto productie zon)
Bij de warmtewisselaar	Hoeveel opgewekte energie voor verwarming van uw woning wordt gebruikt
Bij de warmtewisselaar	Hoeveel warm water u gebruikt
In de woonkamer, naast de thermostaat	Temperatuur van de woonkamer



Waarom is meten belangrijk?

Als u minder energie verbruikt dan uw woning opwekt, is dat voordelig voor u. Door in de gaten te houden wat u verbruikt in de woning, komt u aan het eind van het jaar niet voor onverwachte kosten te staan. Het is dus belangrijk om regelmatig te kijken naar de opgewekte stroom en uw verbruik. Daarnaast ontvangt u van ons minimaal twee keer per jaar een overzicht waarin uw verbruik inzichtelijk wordt gemaakt.



Beheer zelf uw energieverbruik

Via www.mijnenergiebundel.nl krijgt u inzicht in uw eigen energieverbruik. U ziet daar hoeveel energie uw woning opwekt, hoeveel energie u gebruikt en of uw verbruik nog binnen de energiebundel valt. Bij oplevering van uw woning krijgt u hierover meer informatie.

Uw energievoorschot

De woning verbruikt minder energie door de goede isolatie. U kunt daarom uw energievoorschot verlagen. U kunt ook uw gascontract beëindigen. Dura Vermeer helpt u hierbij.

Als u minder energie verbruikt dan uw woning opwekt, is dat voordelig voor u

6 Sociaal plan

In het Sociaal plan staan de rechten en plichten voor de bewoners, Portaal en de aannemer bij renovatie.

Renovatie in bewoonde staat

De renovatie- en onderhoudswerkzaamheden, die in dit renovatievoorstel beschreven staan, kunnen in bewoonde staat uitgevoerd worden. Dat betekent dat u tijdens de renovatie in uw woning kunt blijven wonen. Een renovatie geeft overlast voor u als bewoner. Wij beperken de overlast zoveel mogelijk. De maatregelen die wij gaan treffen om de overlast voor u te beperken beschrijven we in dit Sociaal plan.

Maatwerk in bewonersbegeleiding

Voor, tijdens en na de renovatie is één bewonersbegeleider van de aannemer aanwezig en één bewonersbegeleider van Portaal bereikbaar. Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen, zo nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen. Daarvoor organiseert de bewonersbegeleider van de aannemer wekelijks een spreekuur. Heeft u liever dat de bewonersbegeleider bij u langskomt? Dan kunt u een afspraak maken. Wij gaan bij iedere bewoner langs voor een persoonlijk gesprek over het renovatievoorstel. Tijdens dit gesprek kunt u vragen stellen over het renovatievoorstel. In het gesprek komen ook uw eventuele zorgen aan de orde, zodat wij daar bij uitvoering rekening mee kunnen houden.



24 uur per dag bereikbaar

In het geval van calamiteiten, zoals bijvoorbeeld lekkage, geen elektra of water, kunt u ons tijdens de renovatie 24 uur per dag bereiken op een noodnummer. U ontvangt voor start van de werkzaamheden daarover nog meer informatie.

U KUNT VAN ONS HET VOLGENDE VERWACHTEN



- Enkele weken vóór start uitvoering krijgt u een dagplanning, met daarop aangegeven:
 - Welke werkzaamheden in de woning plaatsvinden
 - Waar ze plaatsvinden in de woning
 - Welke overlast u kunt verwachten
 - Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden
- De werkzaamheden laten wij zoveel mogelijk op elkaar aansluiten, zodat wij de periode van overlast voor u zo kort mogelijk houden.
- Aan de voor- en achterkant van uw woning wordt niet tegelijkertijd gewerkt, zodat u altijd minimaal twee ruimten heeft in uw woning waar geen werkzaamheden plaatsvinden.
- U krijgt afdekplastic om uw meubels te beschermen en als we aan het werk gaan plakken we de vloeren van uw woning af om beschadiging te voorkomen.
- Indien nodig verstrekken wij u een elektrische kachel in de ruimte waar u verblijft.
- Overdag kan het voorkomen dat de elektra tijdelijk onderbroken wordt. In de dagplanning staat aangegeven op welke dag er tijdelijk geen elektra is. Na werktijd is er altijd elektra.
- Er is stromend water in uw woning. Deze kan overdag tijdelijk onderbroken worden. Buiten werktijd is er minimaal één kraan en een afvoer bruikbaar.
- Er is altijd minimaal één toilet beschikbaar.
- De werktijden zijn van 07.00 uur tot 17.00 uur. Op het eind van de werkdag zorgt de aannemer ervoor dat de werkplekken bezemschoon worden achtergelaten.
- De vaklieden van de aannemer maken geen gebruik van radio's en andere geluidsapparatuur.
- Indien er niemand in de woning aanwezig is zal uw voordeur altijd worden afgesloten.
- Bij de renovatie graven we aan de voor-, zij- en achtergevel een sleuf zodat we de nieuwe gevel kunnen bevestigen en de fundering kunnen isoleren. Dit betekent dat uw tuin en bestrating tot een halve meter vanaf de gevel wordt opengemaakt. Na afloop brengen we de bestrating weer terug.
- Rondom het hele blok woningen (voor- en achterkant) plaatsen wij een steiger voor de werkzaamheden aan de gevels en het dak.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het voor de aannemer wenselijk om elektriciteit van u te gebruiken. Hiervoor worden voorafgaand aan de renovatie duidelijke afspraken met u over gemaakt.

Wij houden rekening met uw leefomgeving

- De aannemer zorgt voor een duidelijk parkeerbeleid voor alle vaklieden, zodat u weinig overlast ervaart en u de parkeerplaats zoveel mogelijk kunt blijven gebruiken.
- Bouwmaterialen worden geleverd en afgevoerd op vaste tijden en via vaste routes.
- De werkplek en omgeving wordt iedere dag netjes en veilig achtergelaten door de aannemer.
- Het terrein met de bouwketen en opslag bouwmaterialen is afgebakend en afgesloten.
- De aannemer hanteert een veiligheidsplan om onveilige situaties en ongevallen te voorkomen.

Enkele weken vóór start uitvoering krijgt u een dagplanning

HUISKAMERWONING BESCHIKBAAR

Tijdens de renovatie bieden we verschillende mogelijkheden om te ontsnappen aan de werkzaamheden:

- Er komt een huiskamerwoning, waar alle bewoners gebruik van kunnen maken. De woning is bedoeld voor als er werkzaamheden zijn in uw woning. Deze huiskamerwoning is volledig ingericht en is dicht bij uw woning. Het is mogelijk dat er meerdere bewoners tegelijkertijd gebruik maken van deze woning. Voordat de werkzaamheden beginnen, vragen we wie er gebruik van de huiskamerwoning wil maken. U kunt in de huiskamerwoning niet overnachten.
- Voor bewoners met een medische indicatie (afgegeven door een medisch en onafhankelijk specialist) zoeken we in goed overleg naar een goede passende oplossing. Dit geldt dan voor de tijd dat er werkzaamheden zijn in de woning. Als deze bewoners tijdelijk uit huis gaan, hoeven ze alleen hun persoonlijke spullen mee te nemen.
- Huiswerkfaciliteit. Wanneer in uw woning wordt gewerkt, is er voor kinderen ook de mogelijkheid om huiswerk op een rustige plek te maken. Wij zullen hierin faciliteren.

WAT VRAGEN WIJ VAN U?

- Verplaatsen (een deel van) uw meubels, zodat er ruimte ontstaat om te werken. U krijgt afdekfolie.
- Bij het vervangen van de kozijnen, vragen wij u om binnen één meter vanaf het raam geen spullen meer te hebben staan of hangen. De vensterbanken moeten leeg. En de (rol) gordijnen moeten eraf gehaald worden.
- Tijdens de renovatie vragen wij u de vaklieden toegang te geven tot uw woning, door aanwezig te zijn of de sleutel af te geven.
- Tijdens alle werkzaamheden: maatregelen treffen voor uw huisdieren.
- Uw kwetsbare goederen (sieraden, laptop, telefoon) achter slot opbergen of bijvoorbeeld bij iemand anders opslaan.
- De zolder en de ruimte rondom de cv-ketel vrijmaken.
- Meubels een meter van de gevelwand afhalen (naar het midden van de ruimte).
- Verwijderen van verlichtingsarmaturen in de hal, het toilet, de badkamer.
- Persoonlijke zaken uit de meterkast halen.
- De ruimte rondom de woning en berging vrijmaken tot 1,5 meter uit de gevel. Alle losse elementen (beplanting ook tegen de gevels, bankjes, aanbouw enz.) moet u zelf van tevoren verwijderen. Voor het vervangen van de elektriciteitsaansluiting en het verwijderen van de gasaansluiting dient ook de strook naar de woning vrijgemaakt te worden.
- Verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen aan woning en berging, zoals bijvoorbeeld een schotelantenne, afdakjes en pergola's.
- De kruipruimte dient toegankelijk te zijn en vrij van persoonlijke eigendommen.

BIJ VERVANGEN BADKAMER, KEUKEN OF TOILET

- De ruimten leeg te maken, dat wil zeggen, al uw persoonlijke bezittingen weg te halen.
- De kastjes leeg te maken.
- Lampen tijdelijk te verwijderen.



Voor al deze klusjes geldt dat in de dagplanning staat aangegeven wanneer u dit gedaan moet hebben. Kunt u bovenstaande voorbereidingswerkzaamheden niet zelf, geef dit dan aan tijdens het persoonlijk gesprek.

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn bijvoorbeeld zonneschermen, afdakjes, overkappingen, schotelantennes, rolluiken, airco's, etc. Voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen geldt dat u altijd toestemming moet vragen aan Portaal, voordat u deze aanbrengt in uw woning. Na de renovatie mag er niets meer aan de gevel bevestigd worden. Wilt u toch iets aanpassen aan de woning moet u altijd een ZAV-aanvraag indienen bij Portaal. Deze dient ook goedgekeurd te worden alvorens u het aanbrengt.

Voor de renovatie hanteren we de volgende vragen om de ZAV te beoordelen:

1. Voldoet de ZAV aan de huidige technische en veiligheidseisen?
2. Heeft Portaal aantoonbaar toestemming gegeven?
3. Past de ZAV in de nieuwe situatie?



Heeft u zelf met toestemming van Portaal wat in uw woning veranderd, bijvoorbeeld een zonnescherm of aanbouw? En ontstaat er schade aan deze veranderingen, of moeten ze verwijderd worden met de renovatie? Dan ontvangt u mogelijk een vergoeding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Portaal voor de 'Zelf Aangebrachte Veranderingen'. Dit staat op onze website: www.portaal.nl. Het bepalen van de vergoeding is maatwerk, waarbij we volgens het Sociaal plan kijken naar de afschrijvingstermijn. Tijdens het persoonlijke gesprek bespreken we of u een vergoeding krijgt.

Een aantal ZAV's komt veel voor in de Meijhorst. In onderstaande tabel laten we zien wat we hiermee doen. Dit geldt alleen voor de huurders waar een van deze ZAV's aanwezig is en goedgekeurd is door Portaal.

ZAV	Nieuwe situatie	Optie
Buitenkraan	Mag terugkomen.	De aannemer plaatst een nieuwe buitenkraan.
WMO-aanpassingen	Mag terugkomen.	De aannemer plaatst de aanpassingen terug.
Rolluiken	Mogen niet terugkomen.	U kiest voor een vergoeding voor al uw rolluiken, vastgesteld door een onafhankelijke expert, op basis van afschrijvingstermijn van 20 jaar. Of u kiest voor nieuwe screens, handbediend, op de begane grond en een vergoeding voor de rolluiken op de 1 ^e verdieping. Vastgesteld door een onafhankelijk expert, op basis van afschrijvingstermijn.
Uitval zonnescherm	Voorzijde- en achterzijde woning: Indien technisch in orde wordt deze door de bouwer teruggeplaatst.	De aannemer zal uw zonnescherm terugplaatsen.
Knikarm zonneschermen	Afhankelijk van de staat van het zonnescherm mogen deze teruggeplaatst worden.	Er wordt een speciale voorziening voor de gevel gemaakt om deze zware zonneschermen, veilig terug te kunnen plaatsen. De aannemer zal uw zonnescherm terugplaatsen.
Overkapping en houten aanbouwen	Mogen straks NIET meer terug aan de gevel. Er moet een nieuwe ZAV-aanvraag gedaan worden, waarvoor speciale regels gelden (de overkapping moet los van de gevel staan).	Overkappingen moeten verwijderd worden voorafgaand aan de renovatie.

Schadeafhandeling

We proberen zoveel mogelijk schade te voorkomen, daarom hebben we ook schade beperkende maatregelen afgesproken met de aannemer.

De aannemer informeert u vooraf wat u zelf kunt doen om schade te voorkomen, door bijvoorbeeld te adviseren om eigendommen te verplaatsen. Volgt u het advies van de aannemer niet op en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

Er zijn twee soorten schades:

- De voorziene schade. Dit is de schade die wij vooraf kunnen zien zoals bijvoorbeeld de raambekleding die niet meer past.
- De niet voorziene schades. Ontstaat er schade aan uw eigendommen, dan meldt u dit binnen 24 uur bij de bewonersbegeleider van de aannemer. Gooi geen spullen weg voordat de aannemer de schade gezien heeft, want anders kan niet bepaald worden dat u schade heeft en hoe hoog deze schade is. De bewonersbegeleider van de aannemer zorgt voor een snelle en juiste afhandeling van uw schadeclaim



Voor de voorziene schades hanteren wij de volgende vergoedingen:

Raambekleding, die niet meer past: € 25,- per strekkende meter

Vergoedingen zijn op basis van de technische opnames die zijn gedaan vóór 21 juni 2017

Vergoeding voor overlast

Voor de overlast die u heeft door de uitvoering van de werkzaamheden in bewoonde staat, geeft Portaal een overlastvergoeding van € 15,- per kalenderdag. Dit geldt voor de gehele periode dat de werkzaamheden in de woning plaatsvinden, inclusief de zaterdagen en zondagen in de renovatieperiode.

De vergoeding van € 15,- per kalenderdag is voor alle huishoudens gelijk ongeacht de grootte van het huishouden. De vergoeding is een compensatie voor het verminderde woongenot zoals bijvoorbeeld het niet of beperkt gebruiken van voorzieningen in en rond uw woning, stof- en geluidsoverlast, schoonmaakkosten, gebruik van elektra en water door de aannemer, extra stookkosten, maar ook voor kleine aanpassingen die u zelf moet doen na de renovatie. Dus voor alle extra kosten die u maakt tijdens de renovatie.

VERGOEDING PER KALENDERDAG

Voorafgaand aan de uitvoering
van de werkzaamheden ontvangt u
van ons een **dagplanning**

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden ontvangt u van ons een dagplanning. Hierop staat per dag wat we in uw woning gaan doen, hoe lang het uitvoeren van de werkzaamheden duurt en welke overlast u kunt verwachten.

De werkzaamheden voor de woningverbetering duren maximaal 15 werkdagen, in uw woning. Omdat Portaal ook de overlastvergoeding uitkeert voor weekenddagen, gaan we voor de vergoeding uit van 21 dagen. De totale vergoeding die u ontvangt, voor de woningverbetering is € 315,- en is voor iedereen gelijk.

Als er vanwege slechte weersomstandigheden geen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, dan loopt de planning uit. Er wordt geen vergoeding uitgekeerd voor de onwerkbare dagen. De vergoedingen betalen we alleen uit aan de hoofdhuurder. Daarbij geldt dat de hoofdhuurder een huurcontract heeft met Portaal voor onbepaalde tijd. Geen recht op vergoeding hebben inwoners, zoals inwonende kinderen, tijdelijke huurder(s) en onderhuurders.



'Warme opname'

Een aantal weken voordat de start van de werkzaamheden komen wij bij u langs voor de 'warme opname'. Tijdens dit bezoek ontvangt u een dagkalender waarop precies staat wanneer we in welke ruimte aan het werk zijn en wat u ter voorbereiding van deze werkzaamheden zelf moet doen. Als u niet in staat bent om deze voorbereidingen te treffen en geen hulp heeft uit uw nabije omgeving, dan kunt u altijd contact opnemen met de bewonersbegeleider van Dura Vermeer. Samen met u komen we dan tot een oplossing.

Omdat een renovatie ingrijpend is, raden wij u aan tijdens de werkzaamheden een beroep te doen op familie en/of vrienden. Bijvoorbeeld om overdag minder overlast te ervaren of om te helpen met de voorbereidingen.

Spreekuren

De bewonersbegeleider van Dura Vermeer houdt spreekuur. Houdt u hiervoor de nieuwsbrieven en aankondigingen in de gaten. Heeft u liever dat de bewonersbegeleider bij u langskomt? Dan kunt u een afspraak maken door te bellen naar telefoonnummer **0850 - 656 635**. Of door te mailen naar **132woningenmeijhorst@duravermeer.nl**.



7

Instemmingsprocedure

In dit boekje heeft u veel informatie gevonden over de renovatie. Daarna is het aan u om het bijgaande antwoordformulier in te vullen en uw keuze ('voor' of 'tegen' het renovatievoorstel) door te geven.

Portaal en Dura Vermeer voeren de instemmingsprocedure uit.

HOE WERKT HET INSTEMMEN STAP VOOR STAP?

1. U ontvang dit informatieboekje, dit is het renovatievoorstel inclusief onderhoudswerkzaamheden.
2. Lees de informatie goed door.
3. Uw vragen kunt u stellen tijdens het persoonlijke gesprek of tijdens de spreekuren op vrijdagmorgen tussen 10.00 – 12.00 uur.
4. U ontvangt tijdens het persoonlijk gesprek ook het antwoordformulier en het aanhangsel huurovereenkomst. Hierop kunt u aangeven of u voor of tegen het renovatievoorstel bent.
5. Het ingevulde antwoordformulier telt als uw stem voor of tegen het renovatievoorstel.
6. U levert het antwoordformulier in bij ons op Meijhorst 2808 of stuurt het op aan Portaal.
7. In september sturen wij een brief aan alle bewoners of de renovatie doorgaat.

Wanneer kan de renovatie worden 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 de financiering en afgeven van vergunningen.

Wat kunnen niet-instemmende bewoners doen tegen het renovatievoorstel?

Na de brief met de uitslag van de stemming over de renovatie hebben niet-instemmende bewoners, dus bewoners die tegen het voorstel hebben gestemd of niet hebben gestemd, 8 weken om eventueel naar de rechter gaan. Zij kunnen de rechter vragen of het renovatievoorstel redelijk is. Als ze niet naar de rechter gaan, dan wordt het renovatievoorstel geacht redelijk te zijn en zijn de bewoners die 'tegen' hebben gestemd en zij die geen stem hebben uitgebracht wettelijk gezien ook aan het renovatievoorstel gebonden. Alle bewoners moeten dan aan de werkzaamheden hun medewerking verlenen.

Hoe weet ik of ik voor of tegen moet stemmen?

Het is belangrijk dat u, voordat u stemt, goed weet wat de renovatie voor u betekent. Daarom hebben wij dit informatieboekje samengesteld. Hebt u nog vragen? Dan beantwoorden wij die graag.

Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

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

Wanneer treedt het Sociaal plan in werking?

Het Sociaal plan treedt in werking na de datum dat wij u schriftelijk hebben geïnformeerd dat de renovatie doorgaat.



Wat is de planning tot aan het definitieve besluit?

- 1 De persoonlijke gesprekken worden vanaf 17 juli ingepland tot aan 18 september. U ontvangt dan het renovatievoorstel (met antwoordformulier). U heeft tot 29 september om het formulier ingevuld en ondertekend bij ons in te leveren of naar ons op te sturen.
- 2 Antwoordformulier voor 29 september 2017 inleveren.
29 september sluiting instemmingsprocedure
- 3 Zodra 70% behaald is, of wanneer alle stemmen zijn uitgebracht, stuurt Portaal een schriftelijke bevestiging met de uitkomst. Hierna gaat de termijn van 8 weken in.
- 4 Na 8 weken informeren wij u of de renovatie definitief doorgaat.



Contact



Bewonersbegeleider Dura Vermeer

David van den Heuvel

0850 - 656 635 (lokaal tarief)

132woningenmeijhorst@duravermeer.nl

Spreekuren

Spreekuren worden gehouden vanaf 21 juli tot 29 september 2017 op vrijdag van 10.00 – 12.00 uur in de informatiewoning gelegen aan de Meijhorst 2808.

