



Sociaal Statuut/Sociaal Plan

Projectmatig groot onderhoud, renovatie en verduurzaming

Westersingel 60 – 91 II

Bernie Kater

In de tweede helft van 2021 wordt onderhoud uitgevoerd aan de twee portiekflats Westersingel 60 – 91 II, met een doorlooptijd tot en met tweede kwartaal 2022. Het doel is om de woningen op te knappen, te verduurzamen en te verbeteren zodat ze toekomstbestendig zijn voor de huidige en de toekomstige bewoners. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Gezien de impact van de werkzaamheden en voor het wegnemen van weerstand is het noodzakelijk, duidelijke afspraken te maken over voorzieningen en vergoedingen.

Reglement sloop-, renovatie- en groot onderhoud

Dit statuut vloeit voort het Reglement sloop-, renovatie en groot onderhoud. Voor dit project wordt een specifiek sociaal plan opgesteld en is voorafgaand aan het project ter goedkeuring voorgelegd aan Huurdersvereniging Patrimonium.

Modelwoning

Alle maatregelen aan de woning worden in de modelwoning getoond. De bewoners krijgen de gelegenheid de modelwoning te bezichtigen.

Werkzaamheden aan het woning en woongebouw (op hoofdlijnen)

Voor de renovatiewerkzaamheden doet Patrimonium woonservice een complexgewijs renovatievoorstel waarmee de bewoners wordt gevraagd in te stemmen met het uitvoeren van deze werkzaamheden. Als minimaal 70% van de huurders instemt kan (volgens de wet) worden aangenomen dat het voorstel redelijk is. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen 8 weken een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.



	Werzaamheden:	
	Dringend	Renovatie en straks
Gevels:		
Vervangen (asbest houdend) gevelpaneel onder het woonkamerkozijn	X	
Het (waar van toepassing) plaatsen van inbraakwerend hang- en sluitwerk	X	
Schilderen houten buitenkozijnen en betonnen onderdelen(zoals de balkons)	X	
Herstellen voeg- en metselwerk voor- en achtergevels	X	
Saneren asbest pijpjes in de balkons aan de achterzijde	X	
Verhogen van de balkonhekwerken aan de voorzijde	X	
Vervangen woonkamerkozijn met gewijzigde indeling		X
Het verwijderen van de ventilatieroosters in de gevelpuien		X
Het (na-)isoleren van de gevels (tegen de zijgevels komen nieuwe gevels met isolatie en steenstrips), balkons (onderzijde) en de onderzijde van de eerste verdiepingsvloer.		X
Het waar nodig vervangen van oud isolatieglas door extra isolerend HR++ glas		X
Dak:		
Het vervangen van de dakpannen (de dakramen en schoorstenen worden verwijderd)	X	
Aanbrengen dakisolatie		X
Het plaatsen van zonnepanelen (5 stuks per woning)		X
Centrale verwarming:		
Vervangen en verplaatsen van de rookgasafvoeren van de cv ketels en indien nodig plaatsen van een nieuwe cv-ketel in de balkonkast (als er geen balkonkast is, dan plaatsen we een balkonkast). Wanneer geen hoog rendement (HR) ketel aanwezig wordt deze vervangen door een HR ketel.	X	
In de woningen:		
Het vernieuwen van de badkamers en de toiletruimten (alle woningen)	X	
Het waar nodig vernieuwen van de complete keuken of alleen het keukenblok (beoordeling per woning)	X	
Vervangen van de groepenkast (en het eventueel verzwaren hoofdzekering ivm elektrisch koken)	X	
Aanbrengen videofoon intercom installatie (huistelefoon hal met camera)	X	
Het saneren van asbest vensterbanken en asbest vinyl (verschild per woning)	X	
Het akoestisch isoleren van het oude rookgasafvoerkanaal in de woonkamer	X	
Vervangen kook gas door elektrisch koken (u krijgt van ons de inductiekookplaat kado)		X
Het vergroten van de badkamer met indelingswijziging (alle woningen)		X
Aanbrengen vraag gestuurde (vocht en CO2) mechanische (balans)ventilatie		X
Trappenhuis / onderbouw:		
Vervangen intercominstallatie door een videofooninstallatie	X	
Vervangen vloerafwerking bordessen trappenhuis	X	
Vervangen van de entreepui inclusief de postkasten	X	
Vervangen algemene deuren in het trappenhuis	X	
Vervangen verlichting algemene ruimtes door led verlichting	X	
Vervangen voordeuren van de appartementen (brandwerend)		X
Brandveiligheid:		
Het plaatsen van rookmelders in de hal van de woningen, in de bergingsgangen en in het trappenhuis	X	
Het aanbrengen van een brandwerend plafond op de bovenste verdieping in het trappenhuis	X	
Het brandwerend afdichten van de leidingen die door de verdiepingsvloeren lopen (o.a. in de meterkast in de woning)	X	
Het afsluiten van de zolderbergingen		X



Huurverhoging

Niet alles is gratis. We verhogen het comfort en de huurder bespaart door de verduurzaming geld op de woonlasten (vermindering gasverbruik en opbrengst zonnepanelen). Daar tegenover staat een huurverhoging, de netto huurprijs wordt verhoogd met € 15,00 op het moment dat de totale renovatie is afgerond. Bij mutatie kan de huurprijs worden aangepast, al naar gelang het huurbeleid van Patrimonium.

Voor aanbrengen en gebruik zonnepanelen – 5 stuks per woning – worden de servicekosten verhoogd met € 12.50.

Verhuizen niet noodzakelijk – logeerwoning

De huurovereenkomsten zeggen we niet op. We vinden het echter niet verantwoord dat huurders tijdens de werkzaamheden in de woning verblijven. Alle huurders krijgen gedurende de tijd van de verbouwing van de woning – gratis – een logeerwoning aangeboden. Een logeerwoning is compleet ingericht, alsof het een vakantiehuisje is. Met internet, WIFI, televisie, wasmachine en een nette complete keuken

Patrimonium zoekt samen met de bewoner naar een oplossing als om medische of andere redenen de bewoner tijdens de werkzaamheden niet in een logeerwoning kan verblijven.

Te verwachten overlast

De werkzaamheden in de woning duren naar verwachting ongeveer 13 werkdagen. Tijdens deze werkdagen is er veel overlast. De denken valt aan:

- Geluidsoverlast (slopen wanden en tegels, boren etc.)
- Stofoverlast; rond het woongebouw (o.a. door vervanging voegwerk), in de portieken en in de woningen
- Plaatsen steigers (eventueel voorzien van steigerdoeken) tegen uw woongebouw
- Plaatsen van bouwketen en opslag- en afvalcontainers in uw woonomgeving
- Beperkte toegang tijdens de werkzaamheden doordat delen van de weg zijn afgezet voor bijvoorbeeld het plaatsen van een kraan of hoogwerker
- Parkeeroverlast overdag door busjes (onder)aannemer(s)

Vergoedingen en voorzieningen

Om tegemoet te komen aan de overlast en deze zoveel mogelijk draaglijk te maken, bieden we naast een financiële tegemoetkoming een pakket aan voorzieningen dat de overlast kan beperken.

Vergoeding

De bewoner ontvangt een tegemoetkoming van € 300,00. In dit bedrag is ook meegenomen dat bijvoorbeeld tijdens het werk stroom wordt afgenomen voor elektrisch gereedschap of een kleine beschadiging moet worden hersteld aan schilderwerk of behang. De tegemoetkoming wijziging kozijnindeling in de voorgevel woonkamerraam is € 125,00. De totale vergoeding wordt betaald binnen 4 weken na oplevering van de werkzaamheden in het appartement van de huurder, na ondertekening van het opleveringsformulier voor akkoord/het proces-verbaal van de definitieve oplevering.



Keuzemogelijkheden inrichting (indien van toepassing)

De bewoners krijgen keuzemogelijkheden voor wat betreft:

- Kleurkeuze keukenfronten en keukenblad
- Tegelkeuze badkamer en toiletruimte (kleur vloertegels en eventuele accenten in wandtegels)
- Er wordt een standaardhoogte toiletpot geplaatst. Op verzoek kan gratis een verhoogd toilet geplaatst worden

Bovengenoemde keuzemogelijkheden zijn kosteloos. Tegen éénmalige bijbetaling kunnen uitbreidingsopties gekozen worden, zoals een verlengd aanrechtblad, vaatwasser aansluiting, verhoogde bovenkasten etc. Een overzicht met uitbreidingsopties wordt nog nader uitgewerkt. Een gekozen uitbreidingsoptie wordt eigendom van de nieuwe huurder.

Rustwoning

Wilt de huurder de overlast van de werkzaamheden even ontvluchten, of is er behoefte aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren, dan kan gebruik gemaakt worden van een rustwoning.

Spreekuur

De aannemer en Patrimonium organiseren spreekuren. Nader invulling volgt nog.

Communicatie individueel

De bewoners worden minimaal 10 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden in de eigen woning geïnformeerd over de detailplanning, omvang van de werkzaamheden en de door de bewoners te treffen maatregelen.

Communicatie collectief

Bewoners worden op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en op onze website www.hetfransegatvernieuwt.nl

Voorzieningen om overlast in de woning te beperken

- Als het nodig is bieden we hulp aan bij het verzetten van apparatuur en meubels voor de uitvoering van de werkzaamheden
- Eventuele hulpmiddelen zoals een handgreep of douchezitje demonteren we en plaatsen we na de werkzaamheden in overleg weer terug
- Alle looppaden in de woning dekken wij zorgvuldig af. Extra afdek materiaal wordt verstrekt
- Waar nodig plaatsen we stofschermen. Hiermee maken we een afscheiding tussen woon- en werkgebied
- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af
- We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd om de overlast te beperken
- Aan het eind van de dag wordt de werkplek opgeruimd en bezemschoon achter gelaten

Overige voorzieningen

- We stellen bewoners verhuisdozen beschikbaar voor het tijdelijk opslaan van spullen
- We organiseren een opruim dag en plaatsen een grote afvalcontainer voor het woongebouw
- We stellen een opslagcontainer ter beschikking om eventueel inboedel in op te slaan tijdens de werkzaamheden

Schade in de woning

Schade die voor vergoeding in aanmerking komt is schade, die het gevolg is van verwijtbare fouten of onzorgvuldigheden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 5 werkdagen bij de aannemer via de mail. De uitvoerder stelt daarna zo spoedig mogelijk de schade vast en bespreekt verdere afhandeling.



Overeenkomst tussen Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal en Patrimonium woonservice.

Datum: 18 augustus 2021

Huurdersvereniging
Patrimonium Veenendaal

J. van Beek
Voorzitter

Patrimonium woonservice

T.C.M. van Haarst
Directeur-bestuurder