



## **Sociaal statuut**

### **Projectmatig groot onderhoud, renovatie en verduurzaming**

- Dr. Kuiperstraat 1-24 (24 woningen)
- Talmplein 20-22 (2 woningen)
- Keucheniusstraat 1-16 (16 woningen)
- Da Costaplein 1-12 (10 woningen)
- Keucheniusstraat 17-44 (28 woningen)

### **Reglement sloop-, renovatie- en groot onderhoud**

Dit sociaal statuut vloeit voort uit het Reglement sloop-, renovatie en groot onderhoud. Voor dit project wordt een specifiek sociaal plan opgesteld; dit sociaal plan is voorafgaand aan uitvoering van het project ter goedkeuring voorgelegd aan Huurdersvereniging Veenvesters (HVVV).

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.

### **Werkzaamheden aan het woningen (op hoofdlijnen)**

De werkzaamheden betreffen renovatie op basis van noodzakelijk onderhoud en enkele verbeteringen.

De volgende werkzaamheden betreffen noodzakelijk (dringend)onderhoud:

- Aanbrengen HR++ glas
- Stalen opvang in plafondkoof voorzijde woning (woonkamer en hal)
- Waar nodig stalen opvang in plafondkoof in achterzijde woning (woonkamer en keuken)
- Keuken vervanging (optie)
- Schilderwerk
- Spouwmuurisolatie muren aanbouw en dakisolatie plat dak (wanneer dit geen ZAV is)
- Isolatie en dakpannen en bijkomstige werkzaamheden
- Dakkapellen vervangen
- Ketel vervanging
- Voegwerk voorzijde woning vervangen
- Aanleggen Perilex aansluiting tbv elektrisch koken, gasaansluiting wordt niet verwijderd.

De volgende werkzaamheden betreffen verbeteringen waarvoor een schriftelijk renovatievoorstel gedaan wordt:

- Mechanische ventilatie aanbrengen



Voor de renovatiewerkzaamheden doet Veenvesters 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. Bij het renovatievoorstel ontvangen de huurders een informatieboekje 'Onderhoud en renovatie' over het project.

### **Dringende werkzaamheden**

De huurder moet Veenvesters de gelegenheid geven deze werkzaamheden uit te voeren.

### **Actuele planning**

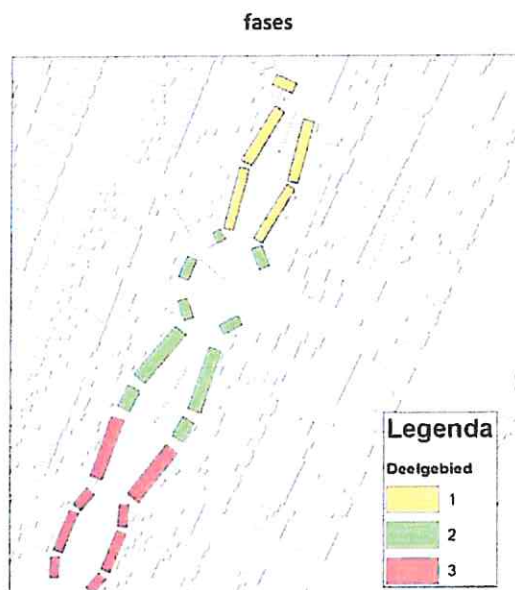
De flora en fauna wetgeving is leidend voor de planning van de werkzaamheden. Mede door de aangetroffen vleermuissoorten is het project in 3 fases opgedeeld. Voor fase 1 is een beschikking afgegeven. Voor fase 2 en 3 zal de planning en/of mate van onderhoud met betrekking tot het dak noodgedwongen verder aangepast of later uitgevoerd worden op basis van de actualiteit op dat moment.

De streefplanning ziet er nu als volgt uit:

Dit project wordt uitgevoerd in 3 fasen.

- Begin 2025 starten we met **fase 1**. Bij de woningen van deelgebied 1 (geel) worden alle werkzaamheden (inclusief werkzaamheden aan dak en dakkapellen) uitgevoerd. In fase 1 worden bij de woningen uit deelgebied 2 (groen) en 3 (rood) alle werkzaamheden behalve de werkzaamheden aan dak, dakkapellen en ketel uitgevoerd. Voor de dakwerkzaamheden bij de woningen in deelgebieden groen en rood is namelijk nog geen beschikking inzake flora en fauna beschikbaar.
- Vermoedelijk begin 2026 starten we met **fase 2** wat inhoudt dat bij de woningen in deelgebied 2 (groen) werkzaamheden aan dak, dakkapellen en ketel worden uitgevoerd;
- Vermoedelijk begin 2027 starten we met **fase 3** wat inhoudt dat bij de woningen in deelgebied 2 (rood) werkzaamheden aan dak, dakkapellen en ketel worden uitgevoerd.

Zie ook de bijgevoegde kruisjeslijst en onderstaande prent.



### Geen huurverhoging

De netto huurprijs blijft voor de zittende huurder door deze maatregelen ongewijzigd. Bij mutatie kan de huurprijs worden aangepast, al naar gelang het huurbeleid van Veenvesters.

### Verhuizing is niet noodzakelijk

De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat. Alleen wanneer op basis van dringende (medische) gronden een bewoner niet thuis of bij familie/vrienden kan verblijven, wordt aangeboden om (kosteloos) in een logeerwoning te verblijven.

### Te verwachten overlast

De werkzaamheden in de woning duren naar verwachting ongeveer 15 werkdagen. Tijdens deze werkdagen is er overlast. Te denken valt aan:

- 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)
- Lawaai
- Mensen over de vloer
- Werkzaamheden vinden voornamelijk plaats tussen 07:00 en 17:00 uur

### 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.

De bewoner ontvangt een standaard financiële vergoeding:

#### Ongemakkenvergoeding

Standaardvergoeding	€ 200
---------------------	-------



Keukenvergoeding	€ 35	Indien van toepassing
------------------	------	-----------------------



Muren en plafonds inclusief raambekleding worden in oorspronkelijke staat hersteld/afgewerkt. In de ongemakkenvergoeding is ook meegenomen dat bijvoorbeeld tijdens het werk stroom wordt afgenomen voor elektrisch gereedschap of een beschadiging moet worden hersteld aan schilderwerk of behang. De totale vergoeding wordt betaald binnen 4 weken na oplevering van de werkzaamheden in de woning 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;

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.

#### **Spreekuur**

De aannemer en Veenvesters 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 (nieuws)brieven en op onze projectpagina op de website [www.hetfransegatvernieuwt.nl](http://www.hetfransegatvernieuwt.nl).

#### **Modelwoning**

Er wordt geen modelwoning ingericht.

#### **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 organiseren een opruimdag en plaatsen een grote afvalcontainer in de straat.

### 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.



### Bijlage: kruisjeslijst

Overeenkomst tussen Huurdersvereniging Veenvesters en Veenvesters.

Veenendaal, 6 november 2024

R. van de Bovenkamp  
Voorzitter Huurdersvereniging  
Veenvesters

T.C.M. van Haarst  
Directeur-bestuurder  
Veenvesters