

Weer thuis in een fijne warme woning

Isoleren, verbeteren en onderhoud 48 woningen

Maarssen





Renovatie- en onderhoudsvoorstel Huygens-Visscherstraat Maarsse

Brederostraat 22 t/m 32 (even)

Constantijn Huygensstraat 1 t/m 11 (oneven)

Jacob Catsstraat 1 t/m 17 (oneven)

P.C. Hooftstraat 18 t/m 34 (even)

Roemer Visscherstraat 1 t/m 18

Deze brochure bevat belangrijke informatie. Kunt u het niet lezen? Vraag dan hulp aan uw burens of familie.

كئئاء ءارفا نم ءرف و الكئاراء ءء نم ءءء اسمءا ءئءءن ع بءءا ؟ ءء اسرءا هءء ءءارق ءء ع ارءاق ءسرء.

Bu mektupda onemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komsu veya yakinlarinizdan yardim isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this, please ask your family or neighbours for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure n'hesitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

Let op: De brochure is zorgvuldig tot stand gekomen. Onvoorziene omstandigheden of veranderingen kunnen ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

Voorwoord

Beste bewoners,

U woont in een van de woningen die we gaan verbeteren. Deze 48 eengezinswoningen zijn gebouwd tussen 1950-1960. Veel woningen uit die tijd zijn nauwelijks of niet geïsoleerd. Ook is uw woning verouderd. Medewerkers van BAM Wonen zijn daarvoor bij u op bezoek geweest. Het Centrum voor Woononderzoek heeft u vragen gesteld. Portaal heeft met de klankbordgroep gesproken. En de vakmannen van Portaal hebben een aantal woningen bekeken. We hoorden vaak van u terug dat u last heeft van vocht, tocht en kou. Ook heeft u last van verstopping van de riolering. En is bij een deel van de woningende badkamer, keuken en/of toilet verouderd.

Ik ben daarom blij dat ik u dit voorstel kan aanbieden. Ik weet niet of ik aan al uw wensen tegemoet kom. Maar we zullen de meeste klachten voor u oplossen. Dat doen we door:

- de woningen te isoleren naar minimaal energielabel A;
- het wooncomfort te verbeteren ;
- het energieverbruik te laten dalen;
- de riolering buiten de woning te vervangen ;
- de keukens, badkamer en het toilet te onderhouden waar nodig.

In dit voorstel leest u wat we precies willen gaan doen. En wanneer en wat we van u verwachten tijdens de werkzaamheden.

Het plan en alle werkzaamheden voor het verbeteren van uw woning gaan door als het draagvlak behaald is. Dat is als minimaal 70% van de huishoudens instemt.

Ik wens u succes met het maken van uw keuze. Ik hoop op een prettige samenwerking tijdens dit project. En dat u daarna weer lange tijd met veel plezier zult wonen in uw verduurzaamde woning in Maarssen.

Reijnder Jan Spits
Manager Volkshuisvesting Portaal

1. Inleiding

De woning waarin u woont, is constructief goed. De woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Denk hierbij aan te weinig isolatie, hoog energieverbruik en tocht- en vochtproblemen. Ook zijn er problemen met de riolering. Daar willen wij wat aan doen. We willen uw woning comfortabel en energiezuinig maken.

Bewonersbrochure

In deze brochure beschrijven we ons plan. U kunt het op uw gemak doorlezen. Daarna kunt u aangeven of u akkoord gaat met het plan.

Om welke woningen gaat het?

De plannen voor deze woningverbetering gelden voor Brederostraat 22 t/m 32 (even), Constantijn Huygensstraat 1 t/m 11 (oneven), Jacob Catsstraat 1 t/m 17 (oneven), P.C. Hooftstraat 18 t/m 34 (even) en Roemer Visscherstraat 1 t/m 18 te Maarssen.

Wat staat er in deze brochure?

U leest eerst wat we willen doen. Dat leest u in de hoofdstukken 2 (kort) en 3 (uitgebreid). Daarna leest u de verwachte planning. Wanneer is welk blok aan de beurt?

We voeren de werkzaamheden uit terwijl u in huis woont. Dat geeft zeker overlast voor u. We hebben uw medewerking nodig. Bijvoorbeeld om meubels tijdelijk te verplaatsen. Zodat de vakmensen (bouwplaatspersoneel) hun werk kunnen doen in uw huis. Hierover leest u meer in hoofdstuk 5.

Na de werkzaamheden vragen wij een huurverhoging. In hoofdstuk 6 leest u daar meer over. In hoofdstuk 7 is het Sociaal Plan opgenomen. Hierin staan uw rechten en plichten. Bijvoorbeeld afspraken over tijdelijke voorzieningen en vergoedingen bij schade of uitloop van de werkzaamheden. Niet iedereen is hetzelfde. Daarom bieden wij ook maatwerk. Tot

slot leest u in hoofdstuk 8 een toelichting op de draagvlakmeting zelf.

Draagvlak

Om dit plan uit te kunnen voeren, moet u instemmen. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'ja' zeggen. Pas dan gaat het plan door. In hoofdstuk 8 leest u hier meer over. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten. Dus waar u 'ja' of 'nee' tegen zegt. In deze brochure vindt u alle informatie om een goede keuze te maken.

Wij vragen draagvlak voor de renovatiewerkzaamheden, het Sociaal Plan en de bijbehorende huurverhoging zoals beschreven in deze brochure. Voor de onderhoudswerkzaamheden hoeven wij geen draagvlak te halen.

Tip: lees dit boekje door en schrijf uw vragen op achterin de brochure

Wanneer u vragen heeft, neemt u dan gerust contact met ons op. Onze telefoonnummers en e-mailadressen staan achterin deze brochure.

Portaal, mei 2022

2. In het kort

U vertelde ons uw ervaringen over kou, tocht en vocht in de woning. We willen daarom uw woning beter isoleren en de ventilatie verbeteren. Na de renovatie heeft u een comfortabele en energiezuinige woning met een verbeterd energielabel.

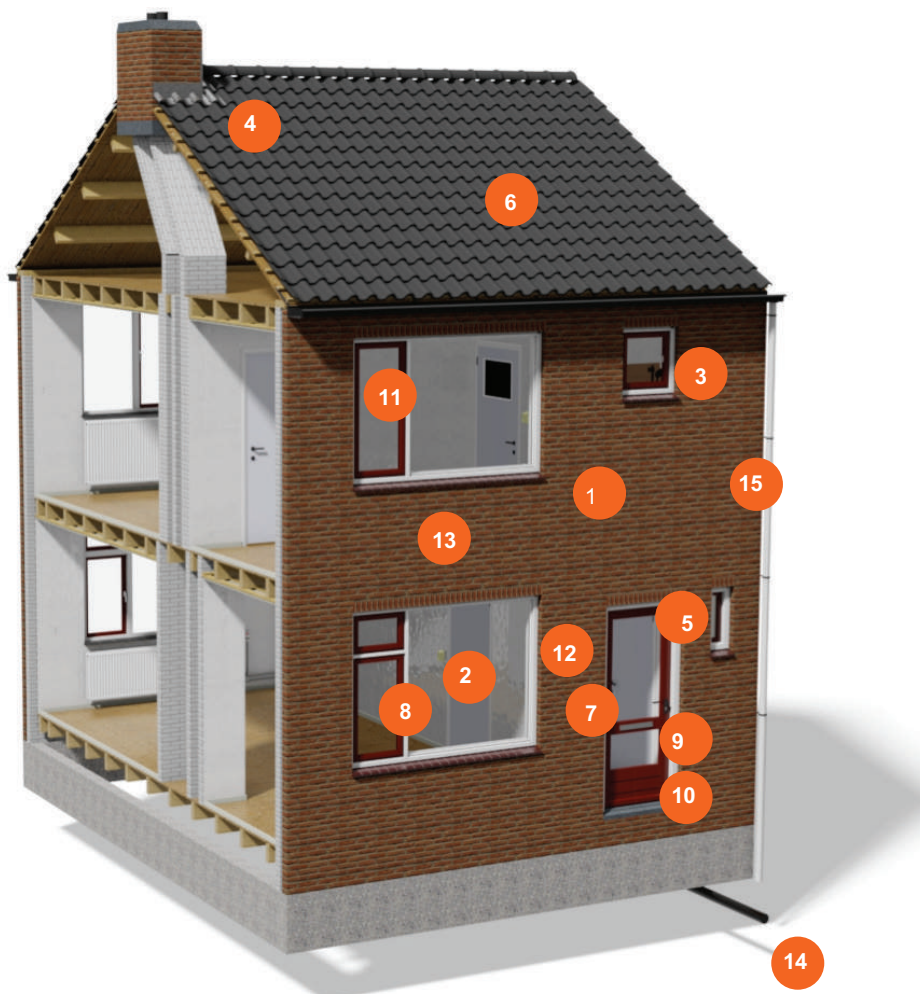
Wat gaat er allemaal gebeuren? In dit hoofdstuk beschrijven we in het kort het plan. In de volgende hoofdstukken leest u er meer over.

BUITENKANT VAN DE WONING	
Renovatie * <ol style="list-style-type: none">1. Spouwmuren vullen met isolatiemateriaal (afhankelijk per woning)2. Vervangen dubbelglas door geïsoleerd HR++ glas inclusief zelfregulerende roosters op het glas3. Vervangen hardglazen klepraam (badkamer)4. Dakwerkzaamheden: aanbrengen dakisolatie aan de buitenzijde, aanbrengen nieuwe dakpannen, verwijderen van bestaande schoorsteen, dakramen vervangen inclusief isolatieglas<ul style="list-style-type: none">• Vervangen van de panelen bij het kozijn van de achterdeur• Aanbrengen mechanische ventilatie met CO₂- en vochtsensor• Aanbrengen van een nieuwe 3-fase groepenkast• Aanbrengen van een perlixaansluiting t.b.v. elektrisch koken bij vervanging van de keuken (optioneel)• Rookmelders (3 per woning) die gekoppeld zijn5. Aanbrengen en plaatsing van buitenverlichting bij de voordeur en keukendeur, indien deze niet al aanwezig is6. Optionele plaatsing van 5 zonnepanelen	Onderhoud <ol style="list-style-type: none">1. Spouwmuren aanvullen met isolatiemateriaal (afhankelijk per woning)7. Buitenschilderwerk met houtrotherstel8. Vervangen van het hang- en sluitwerk bij alle kunststoframen en -deuren in de gehele woning en opwaarderen naar de kwaliteiten PKVW (Politiekeurmerk Veilig Wonen)9. Aanbrengen van gelijksluitende cilinders in voordeur, achterdeur(en) en bergingsdeur conform PKVW (Politiekeurmerk Veilig Wonen)10. Herstellen of vernieuwen van de voordeur met kozijn waar nodig (afhankelijk van de situatie)11. Reinigen van de kunststof kozijnen12. Herstel en reinigen van voegwerk / metselwerk waar noodzakelijk bij de woning13. Hydrofoberen van het metselwerk van de woning14. Vervangen van de riolering in de voor- en achtertuin en bij de kopgevels van de hoekwoningen15. Vervangen van de hemelwaterafvoeren van de woningen<ul style="list-style-type: none">• Vervangen van de dakgoten• Keuring/controle van de volledige e-installatie en rookmelder• Verwijderen van asbest (vb. vloerluis, standleiding, bitumen onderlaag onder de vloerafwerking)• Vernieuwen van de badkamer, keuken en/of toilet waar nodig• Schilderwerk van het houtwerk aan de buitengevel woning en berging

* Voor deze werkzaamheden moet 70% akkoord zijn.

Hieronder ziet u waar de werkzaamheden plaatsvinden. Dit is een voorbeeld, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Binnen het projectgebied zijn twee soorten woningtypes te onderscheiden, woningtype A en B. Heeft uw woning een toilet naast de keuken? Dan woont u in een woningtype A. Woningtype B heeft een toilet naast de voorgevel.

Woningtype A	Woningtype B
Brederostraat 22 t/m 32 (even)	Constantijn Huygensstraat 1 t/m 11 (oneven)
Jacob Catsstraat 1 t/m 17 (oneven)	P.C. Hoofdstraat 18 t/m 34 (even)
Roemer Visscherstraat 1 t/m 17 (oneven)	Roemer Visscherstraat 2 t/m 18 (even)



3. Wat gaan we doen?

Buitenkant van de woning

Buitenriolering

Het vernieuwen van de buitenriolering in de voor- en achtertuin. Hierbij gaat de tuin aan de voor-, achtergevel en/of kopgevel open voor ca. 1,5 m gemeten vanuit de gevel. De bestaande riolering vervangen we voor nieuwe PVC leidingen. De tuin en/of bestrating herstellen we in zijn oorspronkelijke staat voorzover mogelijk.



Spouwmuur-isolatie

Tussen de buitenmuren brengen we isolatie aan. Dit zorgt ervoor dat er minder kou door de muren naar buiten verdwijnt. Uw gevels isoleren we via de buitenmuur.

Isolatieglas en ventilatieroosters

Het dubbelglas in de woonkamer, keuken en slaapkamers vervangen we door geïsoleerd glas (HR++). Wist u dat het verschil in comfort tussen enkel en dubbel glas bijna even groot is als het

Artist impression woningtype A



verschil tussen dubbel glas en HR++ glas? Dat komt omdat de ruimte tussen de dubbele ruiten bij HR++ glas gevuld is met een edelgas dat nog minder warmte doorlaat.

We plaatsen nieuwe zelfregelende ventilatieroosters in het glas. De nieuwe ventilatieroosters zorgen voor de juiste toevoer van verse lucht.

Reinigen van het metselwerk, voegwerk herstellen en hydrofoberen

Het reinigen van de gevels van uw woning met stoom. Daar waar het voegwerk slecht is of het metselwerk scheuren vertoont, vervangen of herstellen we dit. Daarna hydrofoberen (waterafstotend maken) we de gevel.

In en aan het metselwerk brengen we ook huisvestingen aan voor vleermuizen en gierzwaluwen.

Dakwerkzaamheden

Het dak gaan we isoleren aan de buitenzijde, hierdoor wordt het dak verhoogd en krijgt uw nieuwe goten, hemelwaterafvoeren en dakpannen. U krijgt nieuwe dakramen van dezelfde grootte, maar met isolatieglas. Bij de goot worden onder de dakpannen voorzieningen aangebracht zodat huismussen hier weer kunnen nestelen. Dit is een verplichting vanuit de flora en fauna wetgeving.



Artist impression woningtype B



Zonnepanelen - bewonersoptie

U kunt kiezen voor 5 zonnepanelen. U betaalt dan €15,- per maand extra. De stroom die door de panelen wordt opgewekt, gebruikt u in uw eigen woning. Wekt u meer energie op dan dat u verbruikt dan levert u dit terug aan uw energieleverancier. De opbrengst is afhankelijk van de ligging van de woning en kan daardoor verschillen. We verwachten een gemiddelde opbrengst van 1500 kWh per jaar.

Aanpassen brandvertraging

De tussenmuren onder het dak maken we brandveilig. We zagen een gedeelte in en vullen het op met steenwol. Door deze maatregel kan brand minder snel overslaan naar de volgende woning.

Schilderwerkzaamheden

We herstellen het houtrot waar nodig. We onderhouden het schilderwerk bij de houten kozijnen van de woning en berging.

We schilderen de bestaande boeiborden van de garage en de garagedeuren.

In de woning

Asbest

We verwijderen het asbest op de plaatsen waar wij werkzaamheden uitvoeren en als dat nodig is. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de standleiding (afvoer) van de badkamer, vloerluiken en de asbesthoudende vloerlaag in de keuken of hal bij een renovatie van de keuken.

Indien er asbest zit in de vloerafwerking van uw keuken of hal komt u in aanmerking voor een vergoeding.

Mechanische ventilatie

De woning krijgt een isolatiepakket. Om te zorgen dat de woning ook kan ademen, is een goede ventilatie noodzakelijk. Veel vocht ontstaat door uw eigen aanwezigheid, koken en douchen. Dit vocht moet de woning kunnen verlaten. Daarvoor brengen we mechanische ventilatie aan.

Ventileren is belangrijk om schimmel in uw woning te voorkomen. Als een woning slecht ventileert, dan kan dit klachten geven zoals benauwdheid, hoesten, hoofdpijn, slijmvorming of een chronische neusverkoudheid.

De ventilatie-box plaatsen we op de zolder. Vanuit de zolder lopen de kanalen van de ventilatie naar uw badkamer, keuken en toilet (woningtype A). Hiervoor boren we gaten in de vloer van de zolder of de schoorsteen. De afzuigpunten komen in de keuken, de douche en toilet (woningtype A). De leidingen zijn enkel zichtbaar op zolder.

De CO₂-sensoren voor de ventilatie hangen we bij de thermostaat in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer.

De combinatie van afzuigpunten en ventilatie-roosters zorgen in de woning voor een goede luchtcirculatie. Om een goede luchtcirculatie te krijgen in alle vertrekken, korten we als dat nodig is de binnendeuren aan de onderzijde in.

Relinen

Een gedeelte van de bestaande afvoer bij de keukens en toiletten (woningtype A) gaan we relinen. Hierbij wordt de afvoer van binnenuit vernieuwd zonder breekwerkzaamheden uit te voeren. Het riool krijgt een nieuwe binnenkant en kan weer tientallen jaren mee.

Meterkast

We vervangen de bestaande groepenkast door een nieuwe (3-fase)groepenkast. Met de nieuwe groepenkast kunt u in de toekomst elektrisch koken.

Rookmelders

Voor de brandveiligheid plaatsen we drie rookmelders in uw woning. Een rookmelder plaatsen we in de gang, een op de overloop tegen het plafond en de derde op zolder. Deze zijn accugestuurd en gaan tien jaar mee. Na tien jaar vervangen we deze weer.

Keuken – douche – toilet

U krijgt een nieuwe keuken, douche of toilet als u daarvoor in aanmerking komt.

Keuken

Is uw keuken ouder dan 25 jaar? Dan komt uw keuken in aanmerking voor vervanging. De nieuwe keuken bestaat uit drie bovenkasten en drie onderkasten met een keukenblad van 1,70 m lang. Onder het keukenblad bevinden zich twee onderkasten en één gootsteenkast. Verder komen er in de keuken handgrepen, een kraan en een gootsteen. De nieuwe wandtegels komen boven het aanrechtblok tot 1,50 meter vanaf de vloer (tot onderkant bovenkasten). Op de muur boven de tegels komt wit sauskwerk.

Wilt u de keuken uitbreiden met een bladverlenging en/of extra kasten? Deze optie is tegen bijbetaling mogelijk.

Heeft u een afzuigkap die is aangesloten op het centrale kanaal in uw woning? Dan komt u in aanmerking voor een recirculatie afzuigkap of een vaste vergoeding.

Douche

We gaan de douche vervangen wanneer die niet (meer) voldoet aan de standaardkwaliteit van Portaal. Tot de standaard behoren:

- geen opbouw leidingwerk;
- wandtegels van vloer tot plafond;
- vloertegels, geen granitovloer.

Komt uw douche in aanmerking? Dan krijgt u een nieuwe wastafel met een nieuwe kraan, een spiegel en een planchet. Er komt een wandcontactdoos t.b.v. bijvoorbeeld een tandenborstelset of föhn en een loze leiding achter de spiegel. U heeft hierdoor de mogelijkheid om een extra wandlamp aan te brengen.

De douchehoek krijgt een nieuwe kraan met een verstelbare douchekop op een glijstang. De leidingen van de badkamer werken we zoveel mogelijk in de wand weg. De wandtegels komen tot aan het plafond. Wij brengen een nieuw plafond aan met wit sauskwerk.

Toilet

Is uw toilet ouder dan 25 jaar of loopt er een asbesthoudende standleiding (afvoer) van de badkamer in de toileruimte (woningtype B)? Dan komt u in aanmerking voor een nieuw toilet. Bij woningtype B verwijderen we de vloer in het toilet om de asbesthoudende standleiding te vervangen. Bij woningtype A is dit niet noodzakelijk.

U krijgt nieuwe vloer- en wandtegels en een nieuwe toiletpot. Bij vervanging van het toilet houden we rekening met wat er nu zit. Heeft u nu een verhoogd toilet, dan krijgt u in de nieuwe situatie ook een verhoogd toilet. In het toilet komen de wandtegels tot 1,50 meter boven de afgewerkte vloer. Het plafond en de muur sauzen we wit.





4. Planning

In september 2022 willen we beginnen met de werkzaamheden aan de woningen. Naar verwachting zijn we dan begin april 2023 klaar. Dit is afhankelijk van wanneer minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met het voorstel. Ook is de planning afhankelijk van het verkrijgen van de omgevingsvergunning, het verkrijgen van de ontheffing voor de getroffen flora en fauna maatregelen en onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld veel regen of kou.

Dagplanning

U ontvangt de dagplanning uiterlijk twee weken voordat we starten met de werkzaamheden aan uw woonblok. Dit is een detailplanning waarop staat wanneer we welke werkzaamheden in uw woning uitvoeren.

Duur werkzaamheden in de woning

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 2 tot 3 weken. Omdat elke woning anders is, leveren we maatwerk. Bij de ene woning zijn we 10

dagen bezig en bij een andere kan dat 15 dagen zijn. Dat is afhankelijk van de werkzaamheden die we in uw woning uitvoeren. In de planning die u krijgt, staat precies aangegeven hoeveel dagen we bij u binnen zijn.

Als uw woning in aanmerking komt voor vervanging van douche, toilet en/of keuken, dan komen er nog ongeveer 10 à 15 werkdagen extra bij. Als u in aanmerking komt voor vervanging van een keuken, douche en toilet, dan pakken we deze tegelijk aan. U komt in aanmerking voor een logeerwoning als we deze drie ruimtes tegelijk aanpakken.

Buitenwerkzaamheden

De buitenwerkzaamheden plannen we apart van de binnenwerkzaamheden. Bij buitenwerkzaamheden kunt u denken aan rioleringswerkzaamheden, steigerwerk, dakwerkzaamheden, schilderwerk en isolatie. Om de overlast voor u te beperken, proberen we de buitenwerkzaamheden zoveel mogelijk, als dat kan, met de andere werkzaamheden te combineren. In totaal verwachten we dat u ongeveer 5 weken overlast heeft van de bouwwerkzaamheden in en rond uw huis (exclusief keuken/douche/toilet). In

deze periode werken we niet perse elke dag aan of in uw woning. Wanneer er werkzaamheden bij uw burens zijn, kan dat voor u ook overlast (geluid) geven.

Bouwstromen

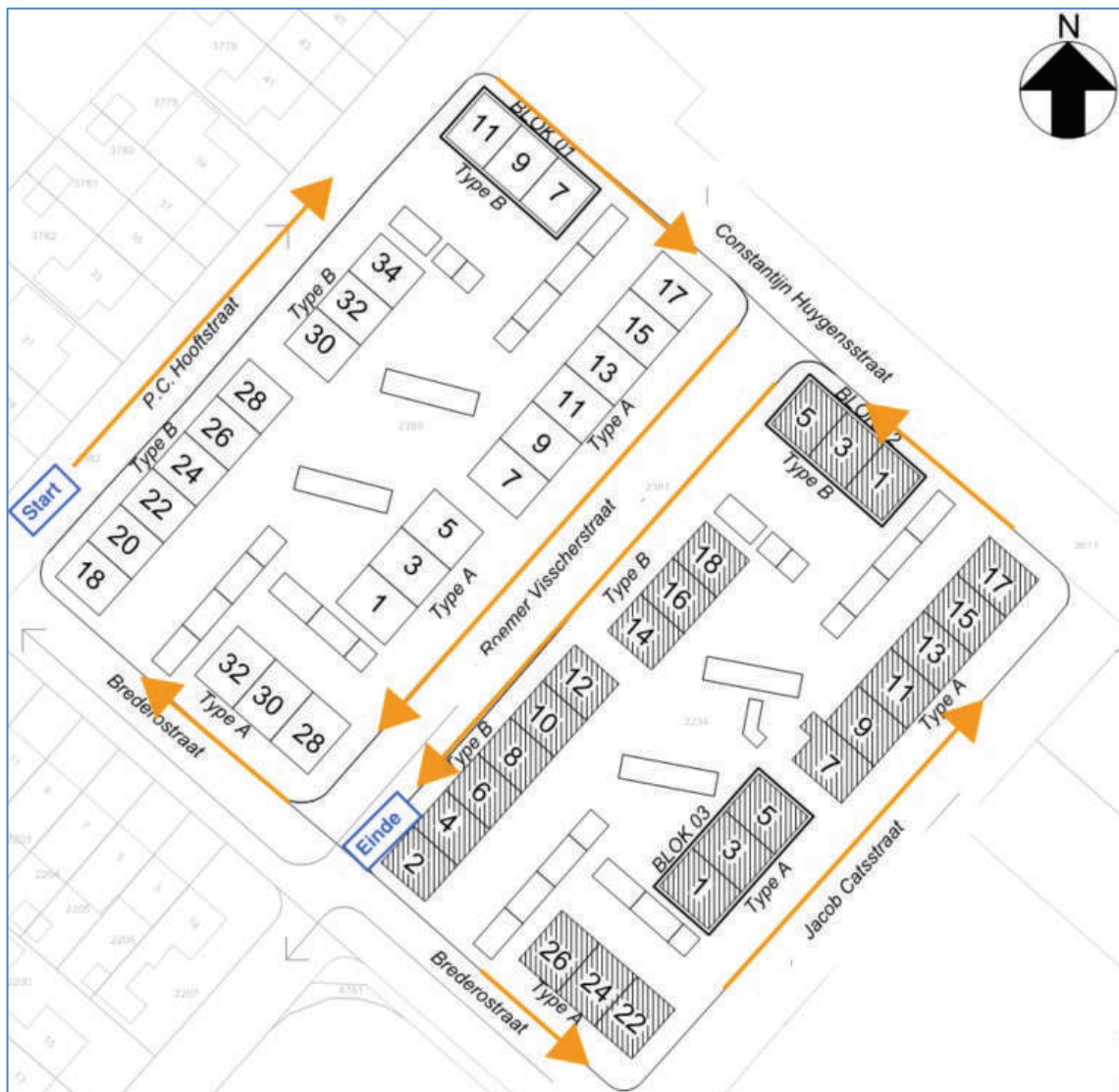
Er zijn in totaal drie bouwstromen. We het noemen het een bouwstroom omdat de werkzaamheden apart uitvoeren en los van elkaar staan.

1. Rioleringswerkzaamheden; vervangen buitenriolering, ca. 2,5 dag per woning
2. Buitenwerkzaamheden: isoleren spouwmuur, reinigen gevels, vervangen en isoleren dak. Deze werkzaamheden doen we eerst. Hier hoeft u niet voor thuis te blijven.

3. Binnenwerkzaamheden; deze duren ca. 10 à 15 dagen (excl. badkamer-, keuken- of toiletrenovatie).

Volgorde / bouwplanning

Op onderstaande tekening ziet u wat de route is die we hanteren voor de werkzaamheden. We gaan van start in de P.C. Hooftstraat. Dan gaan we naar de Roemer Visscherstraat 1 t/m 17 (oneven). Daarna naar de Brederostraat. Vervolgens naar de Jacob Catsstraat. En als laatste naar de Constantijn Huygensstraat en Roemer Visscherstraat 2 t/m 18 (even).





5. Voorbereiding, uitvoering & oplevering

De werkzaamheden starten in september 2022. De uitvoering van de buitenwerkzaamheden voeren we per blok uit. De keuken, badkamer of toilet pakken we niet bij alle woningen aan. Het kan daarom voorkomen dat er dagen zijn waarop we niet in uw woning werken.

Startgesprek

Ongeveer twee weken voordat we starten komt de uitvoerder van BAM bij u thuis om de werkzaamheden toe te lichten. U ontvangt tijdens een planning waarop u ziet wanneer we starten met uw woning en in welke ruimte we aan de slag gaan. Ook bekijken we tijdens ons bezoek of uw woning klaar is voor de werkzaamheden. En of u nog hulp nodig heeft. Ook noteren we in overleg met u de verwachte schade. Dit doen we met een checklist.

We vragen u om speciale omstandigheden, zoals lichamelijke beperkingen en/of ziekte, of andere beperkingen in dit gesprek aan ons te vertellen. Samen met u zoeken we dan naar een passende oplossing. Zodat we de werkzaamheden zo goed mogelijk afstemmen op uw mogelijkheden.

Begeleiding op locatie

De uitvoerder van BAM Wonen is uw eerste aanspreekpunt. Hij helpt u met de voorbereidingen en u kunt hem vragen stellen. Komt u er niet uit met de uitvoerder? Of wilt u iemand van Portaal spreken over de werkzaamheden? Dan kunt u terecht bij Astrid Kuiken, de bewonersbegeleider van Portaal.

Wanneer nemen we contact met u op?

8 tot 12 weken voordat we bij u starten	Uitzoeken van de keuken, de badkamer en het toilet in de modelwoning Komt u in aanmerking voor een nieuwe keuken, badkamer of toilet? Dan ontvangt u een uitnodiging voor een keuzemoment. Tijdens het keuzemoment heeft u de mogelijkheden om te kiezen uit verschillende wandtegels of bijvoorbeeld een nieuw aanrechtblad.
Twee weken voordat we bij u starten	Startgesprek BAM neemt met u de werkzaamheden in uw woning door. Op dat moment maakt de uitvoerder ook specifieke afspraken met u over de werkzaamheden in uw woning. Bijvoorbeeld over wat kan blijven staan en wat niet. Heeft u hulp nodig bij de voorbereidingen? Bespreek dit tijdens dit gesprek. Hierover maken we graag vooraf afspraken met u. Deze afspraken en werkzaamheden leggen we vast in een zogenaamde 'startgespreklijst' die zowel u als BAM ondertekent. U krijgt een kopie van de lijst. Heeft u hulp nodig bij de voorbereidingen? Bespreek dit tijdens dit gesprek. Hierover maken we graag vooraf afspraken met u.
Een paar dagen voordat we bij u starten	Een paar dagen voor start van de werkzaamheden in uw woning komt de uitvoerder van BAM bij u langs. Hij kijkt dan of alles in uw woning in orde is. We maken foto's en notities van de bestaande situatie.

Uw voorbereidingen

Voor de meeste werkzaamheden die we buiten uitvoeren, hoeft u niet thuis te zijn. Wel moeten we uw achtertuin in kunnen. Wij moeten een steiger plaatsen. Maak daarom vanaf uw gevel aan de buitenkant 1,5 meter vrij. Ook binnen maakt u ruimte voor de werkzaamheden. Voor het vervangen van de ramen maakt u 1,5 meter vanaf de gevel vrij. Alles wat u niet weghaalt kan beschadigen. Hier zijn wij niet verantwoordelijk voor.

U haalt voor de werkzaamheden de zaken die u zelf heeft aangebracht weg. Denk aan uw douchegordijn, toiletrohhouder, satellietshotel, plantenbakken of versiering aan de gevel. Wilt u ook uw klimop en struiken zo snoeien dat we bij de gevel kunnen komen? Voor de overige ZAV zie bijlage 1. De uitvoerder van BAM Wonen maakt hierover met u afspraken tijdens het startgesprek.

Tip: schrijf uw vragen vooraf op!

Zonneschermen komen veel voor. De schermen moeten er af voor de werkzaamheden aan de gevel beginnen. Hierbij helpt de uitvoerder u graag indien nodig. We halen de schermen weg en plaatsen deze na de werkzaamheden terug. Dit doen we op risico van de bewoner. Omdat niet altijd duidelijk is of de ZAV technisch nog in orde is.

Hoe beschermen wij uw vloer en meubels?

We gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke bezittingen. We doen er alles aan om stof zoveel mogelijk te voorkomen. Maar u zult zeker extra stof in uw woning krijgen. We dekken de vloer waar we bezig zijn af met afdek materiaal.

U kunt bij ons afdekfolie en verhuisdozen krijgen.

U kunt hiermee alle meubels en andere belangrijke zaken afdekken. Zo kunt u uw overige persoonlijke bezittingen zo goed mogelijk beschermen.

Kostbare bezittingen kunt u het beste tijdelijk bij anderen dus niet in uw woning bewaren.

Heeft u huisdieren?

Tijdens de werkzaamheden zal regelmatig uw deur openstaan omdat onze collega's in en uit moeten kunnen lopen. Ook voeren we werkzaamheden uit die extra geluid maken. Zoals boren en zagen. Dit kan voor uw huisdieren de nodige overlast geven. Daarom adviseren we u om op tijd maatregelen te nemen voor uw huisdier. Huisdieren mogen mee naar de logeerwoning.

Oplevering

Nadat alle werkzaamheden in uw woning zijn afgerond, is de oplevering. De uitvoerder van BAM Wonen maakt hiervoor met u een afspraak. Ze bekijken samen met u of alles goed en volgens afspraak is uitgevoerd. Op het opleverformulier noteert de uitvoerder de punten die nog niet in orde zijn. Dit noemen we opleverpunten. BAM Wonen streeft ernaar deze opleverpunten binnen vijf werkdagen af te handelen. Soms kan dit niet door levertijd. Het is handig als u van tevoren vragen en opmerkingen op schrijft. Dan vergeet u tijdens de oplevering niets. Wanneer u akkoord gaat met de uitgevoerde werkzaamheden, vragen we u te tekenen voor de oplevering.

Servicedag

Ongeveer 2 maanden na de oplevering van uw woning verzorgt BAM Wonen een servicedag. Als er nog gebreken zijn die tijdens de oplevering niet zijn opgevallen of na oplevering zijn ontstaan, lost BAM Wonen deze tijdens de servicedag op. Als u nog vragen heeft over bijvoorbeeld installaties, kunt u die ook die dag stellen.

6. Huurverhoging en financiële gevolgen

Wanneer we de geplande werkzaamheden uitvoeren, is uw woning straks energiezuinig en comfortabeler. Wij vragen daar een huurverhoging voor. Dat betekent dat uw huur stijgt. Uw energieverbruik daalt. Verandert uw gezinssituatie niet en blijft uw verbruiksgedrag hetzelfde, dan kunt u verwachten dat u straks geld gaat besparen. U betaalt geen huurverhoging voor het onderhoud aan uw woning.

Huurverhoging

Na de renovatie met het isolatiepakket krijgt u een comfortabel en energiezuinige woning. We vragen voor uw woning een huurverhoging van €20,- per maand.

Wanneer u kiest voor de zonnepanelen, betaalt u maandelijks ook € 15,- aan servicekosten.

De huurverhoging gaat altijd in op de eerste dag van de maand. Een maand nadat uw woningblok is opgeleverd gaat de huurverhoging in.

Huurtoeslag

Heeft u nu recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat na de renovatie ook. De huurverhoging wordt bij de kale huur opgeteld. Mogelijk heeft u dan recht op een hogere huurtoeslag. Meld op tijd de nieuwe gegevens bij www.toeslagen.nl

Benieuwd wat de hoogte van uw huurtoeslag wordt na een huurverhoging? Vraag dit dan na bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800 - 0543, of maak een proefberekening via www.toeslagen.nl. Een zittende huurder die voor het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag. Ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt (€ 763,47 - prijspeil 2022).

U gaat besparen op uw energielasten

De woningen hebben nu gemiddeld een energielabel E. Na de renovatie zal dit energielabel A (A+ met pv panelen) zijn. Gemiddeld maken de woningen maar liefst 4 labelstappen en zijn straks energiezuiniger.





7. Renovatie in bewoonde staat & sociaal plan

De renovatie- en onderhoudswerkzaamheden voeren we in bewoonde staat uit. Dat betekent dat u tijdens de renovatie in uw woning kunt blijven wonen. Een renovatie geeft altijd overlast, maar die beperken we zoveel mogelijk.

De werktijden zijn van 07:00 uur tot 15:30 uur. De werkplek en omgeving wordt iedere dag netjes en veilig achtergelaten.

Logeerwoning

Als we in uw woning de hele keuken, badkamer en toilet renoveren, dan mag u tijdelijk in een logeerwoning verblijven. Dat doen wij omdat de overlast voor u anders te groot wordt.

Maatwerk

Voor kwetsbare bewoners zoeken we in goed overleg een oplossing. Dit geldt dan voor de tijd dat er werkzaamheden zijn in de woning. Voor de werkzaamheden aan de buitenzijde is dat niet nodig.

Vergoeding voor overlast

U zal straks overlast ervaren. Hiervoor ontvangt u van Portaal een eenmalige overlastvergoeding van € 250. Als ook de badkamer wordt gedaan ontvangt u €100 extra, datzelfde geldt voor de keuken of het toilet. Dit bedrag wordt overgemaakt door Portaal op het bij ons bekende rekeningnummer waar ook de huur van afgeschreven wordt. Deze ongeriefsvergoeding is een compensatie voor het verminderde

woongenot. Denkt u hierbij aan het lawaai en het tijdelijk niet kunnen gebruiken van voorzieningen in of rond de woning, stofoverlast, schoonmaakkosten, gebruik van elektriciteit en water door de aannemer. Ook het bestellen van een maaltijd omdat u niet kunt koken en het gebruik van de verwarming om een ruimte droog te stoken horen hierbij. Dit bedrag is een vergoeding voor alle extra kosten die u maakt tijdens de renovatie.

Onder bewind

Staat u onder bewind? Dan zal Portaal de bewindvoerder benaderen voor akkoord op het renovatievoorstel of voor afspraken over de vergoeding.

Welke overlast en ongemakken kunt u ervaren?

- Vaak werklieden om uw woning.
- Geluidsoverlast door de werkzaamheden.
- Verplaatsen van (een deel van) uw meubels en spullen in de woning en in de tuin.
- Overlast voor uw huisdieren. Als u verwacht dat uw huisdier last krijgt van de werkzaamheden, kunt u beter een logeeradres zoeken voor uw huisdier. Als we in uw woning werkzaamheden uitvoeren mag uw huisdier daar niet aanwezig zijn.
- Extra verkeer in de wijk door auto's van de vakmannen en door aanvoer van materiaal.
- Rondom het hele blok woningen (voor- en achterkant) komt een steiger. Dit is voor de werkzaamheden aan de gevels en het dak. Eventuele planten of anderszins moet u tijdelijk weghalen of verplaatsen.
- We werken zoveel mogelijk stofarm. Dit doen we door machines te voorzien van stofafzuiging. Toch is stof en gruis niet te voorkomen.

Schade afhandeling

We proberen schade zoveel mogelijk te voorkomen. Ontstaat er toch schade die is veroorzaakt door de werkzaamheden? Let op het volgende:

Meld de schade bij voorkeur gelijk met foto's binnen 24 uur bij de uitvoerder van BAM Wonen, dit kan ook digitaal. De uitvoerder van BAM gaat binnen één week met u in gesprek. Dan kijkt hij op welke manier we de schade gaan oplossen.

Bij de werkzaamheden aan de buitenriolering gaat uw tuin aan de voor- en achtergevel gedeeltelijk open. Na de werkzaamheden wordt de tuin zo goed als mogelijk hersteld door Riool Reinings Service. Daarna volgen de werkzaamheden aan de gevel. Er zal dan een steiger in uw voor- en achtertuin staan.

Als u schade aan de voortuin heeft na afronding van deze werkzaamheden, ontvangt u een vergoeding voor € 20 per m² (Algemeen Sociaal Plan Utrecht prijspeil 2022). Ook hiervoor geldt: meld de schade bij de uitvoerder.

Wij vragen uw medewerking

We doen er alles aan om veilig en goed te werken. Hierbij kunt u ons helpen. We vragen uw medewerking om:

- Uw spullen in de gang, hal, trap en overloop tijdelijk weg te halen. Dan kunnen we goed werken en er is de kans op beschadigingen klein.
- Een gedeelte aan de binnenkant van het raam (strook van ongeveer 1,5 meter) vrij te maken. Daar kunnen de vakmannen dan staan als ze het glas gaan vervangen. Wilt u de raambekleding zoals vitrage, gordijnen en lamellen er tijdelijk afhaken?
- Uw spullen van de zolder tijdelijk weg te halen. Dan kunnen wij er goed werken en er is de kans op beschadigingen klein.

- Uw huisdieren uit de buurt te houden van de werkzaamheden.
- Uw kostbare spullen zoals uw sieraden, laptop en mobiele telefoon op te bergen, liefst buitenshuis.
- Toegang tot uw woning te geven aan de werklieden op de dagen dat dit in uw woning nodig is. Deze dagen staan vermeld op de dagplanning die u vooraf ontvangt. Bent u (of iemand anders namens u) niet thuis, dan kunt u de sleutel afgeven bij de uitvoerder van BAM.

Voor de buitenwerkzaamheden vragen we u om:

- Een strook van 1,5 meter vanaf de gevel vrij te maken voor het plaatsen van de steigers. Ook losse spullen, zoals plantenbakken en tuinstoelen, vragen we u te verplaatsen. Denk ook aan bomen of struiken die in de weg staan.
- Heeft u spullen aan de gevel hangen? De uitvoerder bekijkt vlak voor de start van de werkzaamheden samen met u wat er tijdelijk aan de kant moet om de werkzaamheden te kunnen doen. Denk aan een luifel, zonneschermen, rolluiken, vogelhuisjes, klimplanten en dergelijke.
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) te verwijderen. Dit zijn bijvoorbeeld zonneschermen, rolluiken, schotelantennes, buitenlampen aan de gevel, airco's, aanbouwen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het weghalen en weer terugplaatsen van de door u zelf aangebrachte voorzieningen. Vlak voor de werkzaamheden neemt BAM contact met u op of een bepaalde ZAV kan blijven zitten of niet. Mocht de ZAV tijdelijk verwijderd moeten worden, vragen wij u dit op tijd te doen. Wanneer u de ZAV heeft aangevraagd bij Portaal en zij hiermee akkoord zijn gegaan, kunt u de ZAV na de werkzaamheden weer aanbrenge

Waar kunt u terecht als we werken aan uw keuken/douche/toilet?

Douche - Als wij uw douche vernieuwen, kunt u geen gebruik maken van uw douche. Hiervoor bieden wij een passende oplossing aan. Bijvoorbeeld de douche in de uitvoerderswoning of een doucheunit.

Toilet - Als uw toilet wordt vervangen kunt u enkele dagen geen gebruik maken van uw eigen toilet. U krijgt van BAM Wonen een tijdelijke toiletvoorziening te leen. Deze toiletvoorziening wordt in de woning in de door u aangewezen ruimte geplaatst.

Keuken - Als uw keuken wordt vernieuwd, kunt u geen gebruik maken van uw keuken. Zolang u geen gebruik kunt maken van uw eigen kooktoestel, kunt u een tijdelijke 2 pits-kookplaat lenen.

Het volledige Sociale Plan voor deze renovatie vindt u in bijlage 1.

8. Draagvlak: Bent u het eens met het voorstel?

Om de werkzaamheden aan uw woning te mogen uitvoeren, hebben we uw toestemming nodig. Portaal en BAM wonen vragen daarvoor aan alle huishoudens om hun stem uit te brengen. Hoe werkt dit?

Stap voor stap:

- U ontvangt dit renovatievoorstel met een begeleidende brief en de akkoordverklaring. Lees de informatie goed door. Noteer uw vragen. Heeft u na het lezen en bekijken van de informatie nog vragen? We organiseren twee inloopmiddagen en -avonden waar u uw vragen kunt stellen. Ook kunt u dan de modelwoning bekijken.
- Heeft u daarna nog vragen? Neem dan contact met ons op. Dan beantwoorden we uw vragen.
- Op de akkoordverklaring geeft u aan of u akkoord gaat met de uit te voeren werkzaamheden en de huurverhoging.
- Lever de akkoordverklaring in bij de brievenbus van P.C. Hooftstraat 26 in de bijgevoegde antwoordvelop.
- Na telling ontvangt u een brief met de uitslag die notarieel is gecontroleerd.
- Daarna gaat een bezwaarperiode in van 8 weken. In september 2022 gaat de uitvoering van start.

Wanneer voeren we de renovatie uit?

De werkzaamheden uit dit voorstel gaan door wanneer minimaal 70% van de bewoners met het renovatievoorstel akkoord gaat. Op dat moment zijn alle bewoners, ook als u tegen of niet heeft gestemd, volgens de wet aan het projectvoorstel

gebonden. Dit is nog wel onder voorbehoud. We zijn afhankelijk van het afgeven van de diverse vergunningen.

Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want iedere stem telt. Geen stem telt als een nee stem. Lees voordat u uw stem uitbrengt dit boekje daarom goed door. Heeft u vragen of zorgen? Deel ze met Marjolein Jansens, werkvoorbereider van BAM.

Heeft u begeleiding? Bijvoorbeeld van het wijkteam of van een zorginstelling? Neem dan contact op met uw begeleider en vraag of hij of zij samen met u het voorstel door kan nemen. Zo kunt u samen kijken wat er op u afkomt. En of u extra ondersteuning nodig heeft. Uw begeleider kan ook rechtstreeks contact opnemen met ons.

Wanneer treedt het sociaal plan in werking?

Het renovatievoorstel (dit boekje) treedt in werking na de datum dat wij u schriftelijk hebben geïnformeerd dat het draagvlak is behaald en de renovatie doorgaat.

Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

Heeft u tegen gestemd en is meer dan 70% van de bewoners voor de renovatie? Dan kunt u binnen 8 weken na ontvangst van de brief met de uitslag van de stemming naar de kantonrechter gaan. U kunt de kantonrechter vragen of het renovatievoorstel voor u niet redelijk is.

Wilt u verhuizen?

Bent u toe aan een andere woning, die beter past bij uw wensen en behoeften? Bijvoorbeeld een kleinere gelijkvloerse woning? Maar ziet u op tegen het vooruitzicht om te verhuizen? Of weet u niet goed hoe u moet beginnen? Wij kunnen u in contact brengen met de wooncoach. De wooncoach kan u helpen met advies en het zetten van de juiste stappen. Deze dienstverlening is kosteloos en vrijblijvend.

Wanneer kunt u de wooncoach om hulp vragen?

De wooncoach kan u helpen als u 55 jaar of ouder bent. De wooncoach vertelt u over passende (senioren) woningen en over alle regels. De wooncoach helpt u met het zoeken en reageren op WoningNet.

Wie zijn de wooncoaches?

Wooncoaches zijn deskundigen met kennis en ervaring op het gebied van ouderenhuisvesting en zorg. Zij zijn goed bekend met het aanbod aan wonen en zorg in de gemeente. Zij kunnen goed fungeren als schakel tussen vraag van bewoners en het aanbod van woningcorporaties.

Wilt u hier meer van weten? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van Portaal.



9. Even voorstellen & contact

Contact met u vinden wij belangrijk. U kunt altijd uw vragen aan ons stellen. Wij zoeken samen met u naar een goede oplossing voor uw situatie.

Projectteam

Deze bestaat uit medewerkers van Portaal en BAM Wonen met haar partners. We stellen u graag voor aan de contactpersonen van het projectteam.

Wij doen ons best om al het werk goed te doen. Goed contact vinden we belangrijk. U kunt altijd naar ons toekomen als u toch niet tevreden bent. Of als er problemen ontstaan. We proberen dat dan samen met u zo snel mogelijk op te lossen. BAM Wonen is uw eerste aanspreekpunt.

BAM Wonen



Leo Sterk – Assistent uitvoerder

De uitvoerder is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en uitvoering van het werk. Hij zorgt voor de juiste technische kwaliteit en dat alles volgens planning en afspraak gebeurt.



Peter Aleman – Projectleider

De projectleider is verantwoordelijk voor het hele project.



Marjolein Jansens – werkvoorbereider

Voor u is Marjolein het eerste aanspreekpunt. U kunt bij haar terecht voor alle vragen die met het onderhoudsproject te maken hebben. Zij is bereikbaar op de bewonerstelefoon van BAM 06-15254636 of via bewoners.huygens-visscher@bam.com

Portaal



Astrid Kuiken – Bewonersbegeleider

Heeft u vragen voor Portaal over de renovatie? Neem dan contact op met Astrid Kuiken via telefoonnummer: 031-889 89 11 of via: huygens-visscher@portaal.nl

Portaal is telefonisch bereikbaar via 088 - 767 82 25. Op werkdagen kunt u ons telefonisch bereiken van 8.00 - 13.00 uur.

Bijlage 1. Sociaal Plan

Algemeen

Dit Sociaal Plan is van toepassing op de huurders van woningen in het project 48 woningen Huygens-Visscherstraat. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Ondanks alle maatregelen die we nemen, is er sprake van overlast. Denk aan werknemers die in uw woning zijn. Stof en geluid. Aan- en afvoer van materialen. En steigers rondom uw woning. Gelukkig is dit tijdelijk. We doen ons uiterste best om u zo veel mogelijk zorgen uit handen te nemen. Voor een aantal zaken krijgt u een financiële vergoeding. Ook zijn er voorzieningen voor u. In dit hoofdstuk leggen we dit uit.

Sociaal Plan

In een Sociaal Plan leggen huurders en verhuurder de rechten en plichten tijdens de werkzaamheden vast. In het Sociaal Plan staan de algemene uitgangspunten bij de werkzaamheden.

Wanneer treedt het plan in werking?

Dit plan - de werkzaamheden en het Sociaal Plan - treedt in werking als:

- Het draagvlak is behaald. Dat betekent dat minimaal 70% van de huishoudens akkoord gaat met de plannen.
- Portaal de financiering op een redelijke manier rond krijgt.
- Portaal alle noodzakelijke vergunningen in haar bezit heeft.

Vergoedingen

Voor de overlastvergoeding komt u in aanmerking als

u voldoet aan de volgende eisen:

- U bent hoofdhuurder van de woning.
- U houdt uw hoofdverblijf in de woning.
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.

Inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, onderhuurders en krakers hebben geen recht op een vergoeding. Als u de woning in zijn geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van Portaal heeft onderverhuurd, komt u niet in aanmerking voor een vergoeding. Portaal keert de vergoeding uit na afronding van de werkzaamheden in uw woning.

Voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen

Op het moment dat we bij u de keuken, badkamer en/of het toilet vervangen, zorgen wij voor een noodvoorziening:

Keuken > noodkeuken

Toilet > noodtoilet

Douche > u kunt gebruikmaken van een douchewoning of een mobiele douche-unit.

We zorgen dat er altijd één koud waterpunt en één afvoerpunt in uw woning bruikbaar is. Het kan gebeuren dat er overdag tijdelijk geen water en/of geen afvoer is.

Logeerwoning bij maatwerk

Bewoners van woningen die een volledige badkamer-, keuken- en toiletrenovatie hebben kunnen gebruik maken van de logeerwoning. Ook is de logeerwoning bedoeld voor bewoners

die maatwerk nodig hebben. Bijvoorbeeld voor bewoners die extra kwetsbaar zijn of voor bewoners die nachtdiensten draaien.

Heeft u behoefte aan rust overdag? Neem dan contact met ons op. Wij zoeken dan samen met u naar een passende oplossing.

Inrichting van de logeerwoning: de logeerwoning is volledig ingericht. Voor uw beddengoed zorgt u zelf. U ontvangt, voordat u gebruik kunt maken van de woning, een lijst van de zaken die in de logeerwoning aanwezig zijn. Het uitgangspunt is dat u alleen uw hoogstnoodzakelijke bezittingen meeneemt.

Schoonmaak: tijdens uw verblijf in de logeerwoning maakt u deze zelf schoon. U levert bij vertrek de woning schoon op.

Huurprijs: voor de logeerwoning hoeft u niets te betalen. Geen huur, gas, water, elektra en u betaalt niets voor de tv- en internetaansluiting. U betaalt de huur van uw eigen woning gewoon door.

Gebruikersovereenkomst: u ontvangt van Portaal een gebruikersovereenkomst voor de logeerwoning. Hierin staat welke periode u gebruik kunt maken van de logeerwoning. U kunt er niet langer gebruik van maken. Bij schade of vermissing van spullen (of sleutels) wordt een bedrag in rekening gebracht. Daarnaast tekent u voor de huisregels. Naast de gebruikersovereenkomst blijft het huurcontract van uw huidige woning in stand.

Locatie: de logeerwoningen liggen in de directe omgeving van waar u nu woont. Als er geen woning beschikbaar is als logeerwoning, gaan we op zoek naar een andere passende oplossing.

Huisdieren

Als u verwacht dat uw huisdier overlast ervaart van de werkzaamheden in uw woning, zorgt u zelf voor een logeeradres voor uw huisdier.

Hulp/extra begeleiding

Wij kunnen u helpen als u extra begeleiding of hulp nodig heeft. Heeft u hierover een vraag? Stel deze dan aan de bewonersbegeleider.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Heeft u toestemming gekregen voor het aanbrengen van uw ZAV?

Als de door u zelf aangebrachte voorzieningen weggehaald en teruggeplaatst moeten worden, bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. We zullen dit met u bespreken. Hierbij letten we op de technische staat. Als de ZAV niet in goede staat verkeert, dan dient u de ZAV zelf op eigen kosten af te breken en eventueel na de renovatie zelf op eigen kosten weer op te bouwen. Portaal betaalt u geen (schade) vergoeding.

Heeft u voor uw ZAV geen toestemming gevraagd?

Dan beoordelen we tijdens de woning-opname de technische staat van uw ZAV. Zouden we de ZAV normaal gesproken goedkeuren? Dan keuren we hem nu alsnog goed en passen wij hem aan. Keuren wij uw niet-aangevraagde ZAV af? Dan moet u zelf op eigen kosten uw ZAV afbreken en verwijderen voordat de werkzaamheden van start gaan. U heeft dan geen recht op (schade) vergoeding. Kijk voor de voorwaarden voor een ZAV op www.portaal.nl/ik-huur/reparaties/zelf-klussen-zav.

Aanpassingen aangebracht vanuit de WMO zoals armsteunen of douchezitjes, plaatst de aannemer weer terug.

Schade

Soms ontstaat er schade tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Dat kan voorzienbare schade zijn of onvoorziene schade. Hoe we daarmee omgaan verschilt.

Voorzienbare schade

Voorzienbare schade kan zijn aan de woning zelf (het gehuurde) of aan uw inboedel. Voorzienbare schade aan het gehuurde is schade waarvan Portaal en de aannemer weten dat deze door de werkzaamheden kan ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn vloerafwerking door asbestsanering of schade in de voortuin door de rioleringswerkzaamheden.

Hiervoor hanteren wij de richtlijnen van ASP Utrecht, prijspeil 2022:

- Herinrichting voortuin €20,- per m²
- Vloerbedekking/laminaat €23,- per m²

Onvoorzienbare schade

Voor een deel kunt u zelf schade voorkomen. Berg waardevolle spullen op. Zorg ervoor dat de aannemer voldoende vrije werkruimte heeft. De aannemer en/of bewonersbegeleider informeert u voordat de werkzaamheden starten over wat u moet doen. Dit doen we mondeling en schriftelijk. U bent zelf verantwoordelijk als u dit niet opvolgt en er schade ontstaat dan.

Soms raakt iets toch beschadigd tijdens werkzaamheden. Dat is heel vervelend. Uiteraard geldt dat de aannemer is verzekerd voor (onvoorziene) schade. U moet de schade binnen 24 uur per mail melden bij de uitvoerder

van BAM. Maak zelf foto's. Na ontvangst van uw schademelding of klacht neemt de uitvoerder met u contact op. U moet de aannemer altijd de kans geven om de schade te herstellen. Gooi dus geen dingen zomaar weg. Ga niet zelf de schade herstellen. De aannemer kan de schade dan niet goed beoordelen. Net als bij een verzekering wordt de schade dan afgewezen.

Wij adviseren u een eigen inboedelverzekering te nemen als u deze nog niet heeft. Geef de schade door aan uw inboedelverzekering. Waarom? Alle verzekeraars in Nederland hebben afgesproken dat claims altijd via de eigen verzekering gaan. Uw verzekeraar gaat aan de slag voor u om de kosten te verhalen op de partij die de schade heeft veroorzaakt. Dit is om dubbel claimen te voorkomen.

Denkt u dat uw spullen gestolen zijn? Dan moet u altijd aangifte van diefstal doen bij de politie en dit melden bij uw eigen verzekering.

Let op: gooi geen beschadigde spullen weg. Zonder beschadigde spullen wordt er geen vergoeding uitgekeerd. Foto's van beschadigde spullen zijn onvoldoende. Voer ook geen reparaties uit voordat iemand de schade is komen opnemen. Als de schade al is hersteld, kunnen wij die niet meer beoordelen en vergoeden.

Vindt u dat de werkzaamheden niet volgens afspraak zijn verlopen? Heeft u opmerkingen? Dan moet u dit uiterlijk binnen 24 uur na oplevering laten weten aan de uitvoerder van BAM. Zo bent u verzekerd van een snelle en zorgvuldige afhandeling. Geef géén klachten door aan de werklieden. Zij zijn druk met de uitvoering van de werkzaamheden en kunnen uw klacht niet afhandelen.

Wij vragen u ook om u aan de afspraken te houden. Als u zich niet houdt aan de afspraken, kan de aannemer niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade aan uw eigendommen.

Wat doe ik bij een geschil?

Wij hopen natuurlijk dat alles zonder problemen verloopt. Maar het is mogelijk dat u klachten heeft over de manier waarop wij uw klachten willen verhelpen. Dan is er niet langer sprake van een klacht maar van een geschil. Hiervoor kunt u terecht bij de Geschillencommissie Wonen. Deze commissie is onafhankelijk. Meer informatie hierover vindt u op de website van Portaal: www.portaal.nl/faq.

Waar kan ik terecht met vragen?

Heeft u nog vragen na het lezen van de informatie? Tijdens de informatiebijeenkomst en tijdens de huisbezoeken krijgt u alle gelegenheid om vragen te stellen. Heeft u voor die tijd vragen, bel ons gerust. We leggen zaken graag aan u uit. Aan het einde van de brochure staan de gegevens van de contactpersonen.

Goed om te weten

U hoeft niet te verhuizen, Portaal betaalt geen verhuiskostenvergoeding. U behoudt uw huurcontract en de huur van uw woning loopt de gehele onderhoudsperiode door. Wel wordt de huurprijs aangepast nadat de werkzaamheden in en aan uw woning zijn afgerond. Dit doen we op de 1e van de maand nadat de werkzaamheden in uw woning zijn afgerond. De huurverhoging die jaarlijks per 1 juli wordt doorgevoerd, blijft van kracht.

Tenslotte

We merken dat bewoners vaak onderschatten welke invloed onderhoudswerkzaamheden hebben op hun dagelijks leven in de woning. U zult zich moeten aanpassen aan de situatie. We vragen hiervoor uw begrip. We bereiden alles zo goed mogelijk voor., Maar het blijft maatwerk en mensenwerk.

Uitgave van Portaal in samenwerking met
BAM Wonen, mei 2022

Aan type- en drukfouten en aan de impressies
in deze brochure kunnen geen rechten worden
ontleend.

Woningcorporatie Portaal bouwt aan kansrijke
buurten waar mensen zich thuis voelen.

Portaal

Postadres
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Bezoekadres

Portaal Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht





Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

www.portaal.nl