



Informatiebrochure
> voorstel onderhoud en
woningverbetering
> sociaal plan

Inhoud

Inleiding

1. Werkzaamheden aan uw woning en het gebouw
2. Zo bereidt u zich goed voor
3. De planning
4. Hulp en ondersteuning
5. Vergoedingen en financiële afspraken
6. Huurverhoging en energieverbruik
7. Samenwerking met huurders
8. Gaat u akkoord met ons plan?

Bijlage 1 Formulier akkoord / niet akkoord

Bijlage 2 Contactpersonen

Bijlage 3 Woordenlijst

Bijlage 4 Coronamaatregelen tijdens huisbezoeken en werkzaamheden

Inleiding

In de afgelopen periode deden wij onderzoek naar de kwaliteit van uw woning en het woongebouw. We keken welk onderhoud er nodig is en wat we kunnen verbeteren aan de binnen- en buitenkant. We hebben hierover overlegd met de klankbordgroep.

De werkzaamheden die wij willen uitvoeren, hebben invloed op uw dagelijks leven. Er lopen straks werkklui door het gebouw en af en toe ook in uw huis, we vragen u om plek vrij te maken voor de werkzaamheden en u krijgt last van stof en geluid. We vinden het belangrijk om u hierbij te ondersteunen en de overlast zo veel mogelijk te beperken. Samen met de klankbordgroep maakten wij een plan voor de uitvoering van de werkzaamheden: een sociaal plan. Hierin staat wat er gaat gebeuren met uw woning. En we leggen er in vast wat u van ons mag verwachten en wat we van u verwachten:

- Welke onderhoudswerkzaamheden gaan we uitvoeren?
- Welke verbeteringen voeren we uit in/aan de woningen en het gebouw?
- Wat betekent het voor uw huurprijs?
- Hoe ziet de planning er uit?
- Welke ondersteuning bieden we u om de overlast zo klein mogelijk te houden?
- Heeft u recht op vergoeding?
- Welke acties vragen we van u?

Gaat u akkoord met ons voorstel voor onderhoud en verbetering?

In en aan de woningen en het gebouw is onderhoud nodig. Maar we willen ook een aantal onderdelen verbeteren. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie. Daarmee wordt uw woning comfortabeler en energiezuiniger.

Door de woningverbetering is uw woning van betere kwaliteit. Dat betekent dat uw woning meer punten krijgt. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van uw woning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en energielabel, krijgt punten. Het totaal aantal punten levert een maximale huurprijs op die de woning waard is. Door de woningverbetering verandert dus uw huurprijs.

[i] Kijk voor meer informatie over de puntentelling op www.vestia.nl/puntentelling

De wet stelt dat wij de verbetering en de bijbehorende huurverhoging alleen mogen uitvoeren als minimaal 70% van de huishoudens akkoord is met ons voorstel. Daarom ontvangt u bij dit informatieboekje een formulier. Hierop kunt u invullen of u akkoord gaat. Wij vragen u om het formulier vóór 21 mei 2021 in te vullen en te ondertekenen. In hoofdstuk 8 en bijlage 1 vindt u meer informatie.

Begrippenlijst

Sommige woorden zijn voor u misschien niet duidelijk. Daarom vindt u achterin in de bijlage een verklaring van gebruikte woorden.

Voor wie is de informatie in deze brochure?

Deze informatie is bedoeld voor alle huurders en (wettelijke) medehuurders die op 1 maart 2021 wonen in een woning aan:

Hoge Kampen 3 laags (laagbouw)

Larenkamp 2A t/m 8C, Menenkamp 2A t/m 31C, Palsterkamp 2A t/m 31C en Schammenkamp 25A t/m 31C

Hoge Kampen 4 laags (hoogbouw)

Larenkamp 10A t/m 32D, Menenkamp 1A t/m 9D, 10A t/m 32D, Palsterkamp 1A t/m 9D, 10A t/m 32D en Schammenkamp 1A t/m 23D

In Rotterdam

Alle maatregelen en regelingen zijn uitsluitend van toepassing op hoofdhuurders en (wettelijke) medehuurders van bovenstaande adressen met een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Op 1 maart 2021 moet de hoofdhuurder samen met de eventuele (wettelijke) medehuurder, gezinsleden en inwonenden op het betreffende adres in de gemeentelijke Basisregistratie Personen staan ingeschreven. De rechten die aan het Sociaal Plan kunnen worden ontleend, zijn persoonlijk, eenmalig en niet overdraagbaar.

Heeft u een bewindvoerder? Bespreekt u de inhoud van het sociaal plan dan ook met hem of haar.

1. Werkzaamheden aan uw woning en het gebouw

Ons plan bestaat uit verschillende soorten werkzaamheden. We plegen onderhoud aan een aantal onderdelen van uw woning en het gebouw. Daarnaast brengen we ook verbeteringen aan. Bijvoorbeeld op het gebied van isolatie. Dit heet woningverbetering.

Het verschil tussen onderhoud en woningverbetering

Er is sprake van woningverbetering als de woning (voor een deel) vernieuwd wordt. Bij onderhoud gaat het om de reparatie of vervanging van onderdelen van de woning (door materialen of onderdelen van de dezelfde kwaliteit).

In dit hoofdstuk leggen we uit welke werkzaamheden we willen uitvoeren.

Waarom zijn de werkzaamheden nodig?

De Hoge Kampen ligt in de buurt Zuidwijk in Rotterdam. Het complex bestaat uit 360 twee-, drie- en vierkamerwoningen, verspreid over twaalf drie- en vierlaagse portiekflats. In 2009 voerden we een kleine onderhoudsbeurt uit, waarbij het schilderwerk is aangepakt aan het gebouw en de entrees. Er zijn toen geen isolerende maatregelen uitgevoerd.

In 2018 hebben wij goed gekeken naar de technische staat van het complex. Uit onderzoek bleek dat de kozijnen niet meer allemaal even goed zijn. Er zit enkel glas in de kozijnen en geen ventilatierooster. Sommige badkamers, toiletten en keukens zijn verouderd en voldoen niet meer aan deze tijd. De standleidingen zijn aan vervanging toe. In veel kelders is overlast van water. In een aantal woningen is sprake van kou, vocht en schimmel. De postkasten en intercominstallatie kunnen vernieuwd worden en het schilderwerk is toe aan een opknapbeurt.

U huurt een woning van Vestia. Wij vinden het belangrijk u een goede woning te bieden. Het aanbrengen van dak- en gevelisolatie, het plaatsen van dubbel glas met ventilatierooster zorgt ervoor dat de woningen duurzamer en energiezuiniger worden. Na het onderhoud komen de woningen uit op gemiddeld energielabel B waardoor u minder hoeft te stoken. Door het schilderwerk, de entrees, de bellentableaus en de binnentuinen aan te pakken, krijgt de buurt weer een mooie en frisse uitstraling. Als we klaar zijn, heeft u een goede energiezuinige woning in een mooie, groene buurt.

Overzicht van de onderhoudswerkzaamheden

Hieronder geven we een overzicht van de werkzaamheden. Dit is een overzicht op hoofdlijnen. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt u uitgebreidere informatie. U leest dan ook welke overlast u kunt ervaren en welke plekken toegankelijk moeten zijn voor de aannemer.

We onderscheiden verschillende soorten onderhoudswerkzaamheden. Er zijn werkzaamheden in uw woning maar ook aan de buitenkant en in de algemene ruimtes.

Soort onderhoud (aan het complex)	Toelichting
Voor- en achtergevel	Reinigen, repareren en schilderen van de betonnen randen in de buitengevels, onder- en bovenzijde van de balkons, balkon-balustrade en de dakranden.
Voor- en achtergevel	Het metsel- en voegwerk wordt, indien nodig, hersteld. Schades en scheurvorming aan de gevels worden hersteld.
Schilderwerkzaamheden	<ul style="list-style-type: none"> • Schilderen kozijnen van de trappenhuizen aan de binnen- en buitenzijde. • Schilderen van de deuren van de woningen aan de buitenzijde. • Schilderen kozijnen en portiekdeuren. • Schilderen van de leuning, hekwerk, wanden en plafonds van de trappenhuizen en de berging. • Schilderen van de vloer van de bergingsgang (niet in de bergingen). • Schilderen van de bergingskozijnen buiten.
Centrale toegang	<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen postkasten en bellentableaus. • Vervangen intercominstallatie.
Trappenhuis	Reinigen en repareren van de traptreden en bordesvloeren in het trappenhuis.

Soort onderhoud (woning)	Toelichting
Kozijnen woning	De houten kozijnen worden duurzaam gerepareerd en aan de buitenzijde geschilderd.
Woningentreedeur	Vervangen bovenlicht boven de voordeur door brandwerende plaat.
Balkon	<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen regenpijp en afvoerput. • Vervangen gescheurd/gebroken glas in de balkon-balustrade. • Schilderen van de balkonvloeren.
Standleiding riool	De gietijzeren standleiding van het riool wordt vervangen. Deze bevindt zich in de wand achter uw toilet. Daarvoor is het noodzakelijk dat wij een deel van uw toiletwand weghalen en terugplaatsen.
Keuring installaties in uw woning	Uw elektra, gasleiding, cv-ketel en mechanische ventilatie worden gekeurd op veiligheid en waar nodig hersteld.

Woningverbeteringen

Naast het noodzakelijk onderhoud voeren we een aantal verbeteringen aan uw woning uit. Voor de verbeteringen vragen we een huurverhoging. Meer informatie over de huurverhoging leest u in hoofdstuk 6.

Soort verbetering (Complex)	Toelichting
Entree portiek	Bij alle entrees worden (nieuwe) luifels geplaatst. De Entrees van de laagbouw worden verplaatst naar de gevellijn.
Glas entreehal en portiek	De ramen in de entrees en de portieken wordt vervangen door isolerend glas.
De deuren van de entree en berging	De deuren van de entree en toegangsdeur tot de bergingen worden vervangen voor een deur met glas waardoor er meer licht binnen komt.
Dak	We brengen isolatie op het dak aan.
Kopgevel	We brengen isolatie aan tegen de kopgevels van de gebouwen.
Isoleren van de beganegrondvloer	We brengen isolatie aan tegen het plafond van de kelder.
Verlichting kelder en trappenhuis	In de trappenhuisen en kelders brengen we Led-verlichting aan.

Soort verbetering (woning)	Toelichting
Glas woning	Alle ruiten in de kozijnen worden vervangen door beter isolerend glas. In het glas worden waar nodig ventilatieroosters geplaatst.
Uitzetramen	Vervangen door een isolerend hard glazen uitzetraam.
Balkon	De balkondeuren en de balkonkastdeuren worden vervangen voor deuren met isolerend glas.
Mechanische ventilatie	We leggen een mechanisch ventilatiesysteem aan in de badkamer, de keuken en het toilet. Er wordt ook een nieuw ventilatiekanaal aangebracht. In de meeste woningen komt deze naast de riolering standleiding achter de toiletwand. In sommige woningen komt deze in de keuken.
Cv-ketel	Indien nodig wordt de oude ketel vervangen door een nieuwe energiezuinige cv-ketel.

Isolatie en geluid

We brengen isolatie aan op de kopgevels, op het dak en tegen de plafonds van de bergingen/kelder. De isolatie houdt meer kou en wind tegen. Door de isolatie dringen geluiden van buiten minder door naar binnen. Het kan zijn dat u leef geluiden binnen het complex anders gaat beleven omdat u minder geluid van de straat hoort.

Extra werkzaamheden

De werkzaamheden die op pagina 6 en 7 staan genoemd, voeren we bij iedereen uit. Maar in sommige woningen voeren we extra werkzaamheden uit. Bijvoorbeeld als we zien dat de keuken, badkamer of het toilet vervangen moet worden. In sommige woningen worden plafonds vervangen omdat deze niet aan de huidige brandveiligheidseisen voldoen. Ook zijn er woningen waar de rookgasafvoer van de cv-installatie op een gezamenlijk kanaal wordt aangesloten. De aannemer is langer aan het werk in de woningen waar dit nodig is. Als in uw woning extra werkzaamheden nodig zijn, dan hoort u dat nadat de directievoerder van Vestia en de uitvoerder van de aannemer bij u thuis langs is geweest (derde huisbezoek).

Asbestsanering

We doen een onderzoek naar asbest in uw woning. Als blijkt dat er asbest in uw woning aanwezig is, dan wordt dit indien nodig gesaneerd. Bij deze werkzaamheden is de aannemer ook langer aan het werk in de woning.

In bewoonde staat

We voeren alle werkzaamheden uit 'in bewoonde staat'. Dit betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven. U hoeft niet (tijdelijk) te verhuizen en uw meubels kunnen gewoon in uw woning blijven staan (wel moet u misschien wat spullen verschuiven om plek te maken voor het uitvoeren van de werkzaamheden).

Wel kunnen de werkzaamheden voor ongemak en overlast door bijvoorbeeld geluid of stof zorgen. Ook als we bij u al klaar zijn, maar nog wel bij de burens bezig zijn. We doen ons best om dit zo veel mogelijk te beperken. U leest hierover meer in hoofdstuk 4.

2. Zo bereidt u zich goed voor

We komen bij u op huisbezoek

Elke woning is anders. Daarom komen we bij u thuis langs om te kijken wat er precies aan uw woning moet gebeuren. Tijdens het huisbezoek bespreken we met u welke voorbereidingen er nodig zijn. Om het project goed te laten verlopen is het belangrijk dat u weet wat er gaat gebeuren en dat wij weten wat u nodig heeft. Zo krijgen wij een goed beeld van uw situatie, die anders kan zijn dan die van uw buren.

In dit hoofdstuk leest u verder hoe u zich goed voorbereidt. Ook vertellen we hoe wij en de aannemer u hierbij helpen.

Voordat we starten met de werkzaamheden komen we drie keer bij u op bezoek.

1. Tijdens het eerste huisbezoek doet de aannemer een asbestinventarisatie en een technische opname.
2. Bij het tweede huisbezoek komt een van de bewonersbegeleiders bij u langs. Zij licht de informatiebrochure toe en zij bespreekt uw persoonlijke situatie. U kunt al uw vragen aan de bewonersbegeleider stellen.

Tijdens dit tweede huisbezoek bespreken we de volgende zaken met u:

- > algemene planning;
- > de huurverhoging;
- > uw en onze rechten en plichten tijdens de werkzaamheden;
- > aanpassingen die u misschien zelf heeft gedaan in uw woning (kijk ook op www.vestia.nl/zelf-klussen);
- > aanpassingen die er misschien in uw woning zijn vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- > financiële vergoeding;
- > mogelijk knelpunten, problemen of andere persoonlijke omstandigheden (u bent bijvoorbeeld slecht ter been of werkt in nachtdiensten).

Maatwerk

Verwacht u grote problemen, bijvoorbeeld door uw gezondheid of persoonlijke omstandigheden? Wij bespreken dit met u tijdens het huisbezoek. En u kunt altijd contact opnemen met onze bewonersbegeleider. Samen kijkt u naar ondersteuning op maat.

3. Ongeveer 3 maanden voor de start van de werkzaamheden in uw woning kan de aannemer (uitvoerder) en de directievoerder van Vestia bij u langs komen om te bepalen welke extra werkzaamheden wij in uw woning gaan uitvoeren.

Zorg dat u weet wat we gaan doen

Om het project goed te laten verlopen, is het belangrijk dat u weet wat er gaat gebeuren en wat we van u verwachten.

> Lees dit informatieboekje goed door

Lees alle informatie in deze map goed door. Bewaar de map goed. Vanaf de voorbereiding tot en met de oplevering (dit is wanneer de werkzaamheden klaar zijn), krijgt u regelmatig informatie van ons en/of Giesbers Rotterdam. Die kunt u in deze map bewaren. Als de werkzaamheden klaar zijn, ontvangt u gebruiksaanwijzingen van nieuwe installaties. Bewaar die ook in deze map. Noteer uw vragen achterin deze map, zodat u ze niet vergeet.

> Bekijk medio april de informatie film op onze projectpagina

Op de projectpagina over de Hoge Kampen op onze website: www.vestia.nl/hogekampen staat een film over het project. In dit filmpje vertellen we u meer over het project en maakt u kennis met de bewonersbegeleiders en de uitvoerders. Dan weet u precies wat u kunt verwachten.

> De modelwoning

In de modelwoning kunt u zien hoe uw woning er uit ziet na het groot onderhoud. Wij informeren u medio april wanneer en hoe u de modelwoning kunt bezoeken. Dit is afhankelijk van de Covid-19 maatregelen.

Wat vragen we van u om het werk goed te kunnen uitvoeren?

> We hebben toegang tot uw woning nodig

Wij vragen u om de aannemer toegang te geven tot uw woning [en berging], zodat zij de werkzaamheden kunnen uitvoeren. Kunt u hen niet zelf binnenlaten? Dan vragen we u om iemand anders (bijvoorbeeld uw burens of familie) te regelen. Ook kunt u uw sleutel afgeven aan de aannemer. We tekenen dan een sleutelverklaring met u.

> Wilt u ruimte maken voor de werkzaamheden?

Om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, hebben we werkruimte nodig. We maken hierover tijdens het huisbezoek afspraken met u. Houdt u in ieder geval rekening met de volgende ruimtes:

Waar	Wat
Bij werkzaamheden de kozijnen	Wij vragen u om uw meubels zoals bank, kast en andere spullen 1,5 m vanaf de kozijnen aan de kant zetten. Vergeet ook niet uw gordijnen of lamellen weg te halen.
Bij werkzaamheden in de badkamer, het toilet en de keuken	Als uw badkamer, keuken of toilet wordt vervangen, vragen wij u deze helemaal leeg te halen.
Bij werkzaamheden in uw woning	Wij vragen u uw gang helemaal leeg te maken zodat de wij er goed doorheen kunnen lopen (met bouw materiaal).
Bij werkzaamheden aan uw balkon	Voor het vervangen van de regenpijp en de schilderwerkzaamheden moet uw balkon leeg zijn.
Vervangen standleiding en plaatsen mechanische ventilatie in uw toilet	Vanuit het toilet vervangen wij de riolering en we leggen mechanische ventilatie aan. Wij vragen u daarom het toilet leeg te maken.
Meterkast	Wij vragen u om deze ruimte leeg te maken zodat wij de installaties goed en veilig kunnen keuren.

Heeft u hulp nodig bij deze voorbereidingen?

Wij begrijpen dat niet iedereen in staat is om deze voorbereidingen zelf te treffen. U kunt iemand vragen om bij het gesprek aanwezig te zijn, zoals familie of iemand uit de buurt. Als u niet goed Nederlands spreekt, kunnen wij ook een tolk inschakelen. Is er niemand in uw familie of vriendenkring die kan helpen? Dan kunnen wij u helpen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4: Hulp en ondersteuning.

Wat mag u van de aannemer verwachten?

Voor de start van de werkzaamheden in uw woning

De aannemer komt vlak voor de start van de werkzaamheden nog twee keer bij u langs:

- **Een week van te voren:** De aannemer komt bij u langs om alle werkzaamheden en de planning met u te bespreken. U ontvangt een werkalender en een plattegrond waarop staat aangegeven waar gewerkt wordt en waar u uw huisraad kunt neerzetten. Zo weet u vooraf wat u kunt verwachten. Ook maakt hij dan afspraken met u over de toegang tot uw woning tijdens de werkzaamheden.
- **1 of 2 dagen van te voren:** De aannemer komt nog eens langs om de laatste voorbereidingen te bespreken. Dit overlegt hij met u tijdens de eerste afspraak.

Als de aannemer aan de slag is in uw woning

- Werktijden zijn tussen 7:00 uur tot 18:00 uur.
- De medewerkers van de aannemer kunnen zich op uw verzoek legitimeren.
- Uw vloer wordt waar nodig afgedekt.
- De medewerkers houden zich aan de coronamaatregelen (zie bijlage).
- Als de aannemer niet in uw woning werkt, dan zorgt hij dat de ramen en deuren dicht zijn.
- Als de aannemer klaar is met de werkzaamheden in uw woning, laat hij uw woning bezemschoon achter.
- De aannemer maakt geen gebruik van uw water, elektra en/of toilet.
- De aannemer mag geen muziek aanzetten.
- Er wordt niet gerookt door de aannemer in uw woning en de algemene ruimte.

Na afloop van de werkzaamheden

- Gaten of openingen die we voor het goed uitvoeren van het werk in bijvoorbeeld muren of kozijnen moeten maken, werken we na afloop weer netjes af. Wel moet u misschien zelf opnieuw schilderen of behangen.
- Waar het hout in de kozijnen wordt hersteld, wordt geschilderd met grondverf. U moet zelf uw kozijn opnieuw verven.
- Alle afdekzeilen en restmateriaal van de werkzaamheden zijn verwijderd.
- De vloeren zijn bezemschoon.
- De werkzaamheden worden zo uitgevoerd, dat er geen/minimale schade ontstaat aan uw behang, verf- en sauswerk en vloerafwerking. Mogelijk is er straks wel kleurverschil zichtbaar tussen de door ons nieuw aangebrachte materialen en uw bestaande wand- en plafondafwerking. Als wij bepaalde werkzaamheden uit moeten voeren waarbij schade aan uw wand- of vloerafwerking onvermijdelijk is, bijvoorbeeld bij het plaatsen van een nieuwe keuken waar nog oud vinyl op de vloer ligt, dan overleggen wij dit vooraf met u.

3. De planning

We houden u in de voorbereiding en tijdens de uitvoering goed op de hoogte en maken duidelijke afspraken. Bijvoorbeeld over wanneer en hoe lang we bij u aan het werk zijn. U ontvangt naast een totaalplanning, ook een planning per dag voor uw eigen woning.

Start van de werkzaamheden

We verwachten dat de aannemer in oktober 2021 start met de werkzaamheden.

Tot het zover is:

- overleggen we met de klankbordgroep;
- houden we u op de hoogte via de nieuwsbrief en hebben we met alle bewoners een (telefonisch) gesprek;
- geven we met een informatiefilm meer uitleg over het werk;
- vragen we u om akkoord te gaan met ons voorstel voor verbetering en de bijbehorende huurverhoging en het sociaal plan;
- komen we bij u op huisbezoek met de aannemer om met u te bespreken wat er in uw woning gaat gebeuren, wat u zelf moet voorbereiden en hoe we u hierbij kunnen helpen;
- kunt u er voor kiezen ook alle informatie digitaal te ontvangen via een app.

Hoe lang duren de werkzaamheden in uw woning?

De aannemer geeft de definitieve startdatum van de werkzaamheden in uw woning twee weken van tevoren aan u door. Hoe lang de werkzaamheden in uw woning duren, is afhankelijk van de hoeveelheid werkzaamheden die moeten gebeuren. Dit kan per woning verschillen. De standaardwerkzaamheden duren maximaal 10 werkdagen per woning. In woningen waarin we eventueel aanwezige asbest saneren, de keuken, badkamer of toilet of plafonds aanpakken duren de werkzaamheden maximaal 15 werkdagen. Het totale project duurt ongeveer 14 maanden. De ingreep per woongebouw duurt ongeveer 4 tot 6 maanden.

Planning

Wanneer de werkzaamheden in uw woning uitgevoerd worden is afhankelijk van de planning. Zodra deze gereed is informeren we u hierover in de nieuwsbrief. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt u ook nog een dagkalender van de werkzaamheden in uw woning.

4. Hulp en ondersteuning

Werken in bewoonde staat geeft helaas overlast. Daarom bieden wij hulp en ondersteuning om de overlast zo klein mogelijk te houden. Heeft u hulp nodig met bijvoorbeeld het verschuiven van meubels of het verwijderen van gordijnen? Dan bieden we u een helpende hand. Al deze zaken bespreken we met u tijdens het huisbezoek.

Bewonersbegeleiding

In de voorbereiding en tijdens de uitvoering van dit project kunt u met uw vragen en zorgen terecht bij onze bewonersbegeleider. De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek en maakt samen met u afspraken over de hulp en ondersteuning die u nodig heeft. De bewonersbegeleider is gedurende het project uw eerste aanspreekpunt. U kunt uw bewonersbegeleider mailen, bellen of persoonlijk spreken tijdens het spreekuur. Waar en wanneer het spreekuur gehouden wordt, leest u in een van de komende nieuwsbrieven.

Voorzieningen

We bieden de volgende hulp en ondersteuning aan:

- U ontvangt een aantal verhuisdozen om uw spullen tijdelijk in op te bergen.
- Afdekzeil en tape om uw spullen af te dekken tegen stof.
- Hulp bij het verplaatsen en terugplaatsen van zware meubelen als u dit zelf niet kunt.
- Een logeerplek of een woning van ons waar u tijdelijk kunt logeren als u niet in uw eigen woning kunt zijn wanneer de aannemer er aan de slag is.
- Een woning waar u kunt douchen als uw badkamer wordt vernieuwd.
- Een chemisch/droog toilet in huis als uw toilet wordt vernieuwd en/of er werkzaamheden plaatsvinden aan het riool.
- Als Giesbers klaar is met de werkzaamheden, laten zij uw woning bezemschoon achter.

5. Vergoedingen en financiële afspraken

U krijgt geen jaarlijkse huurverhoging

Vanaf het moment dat we een definitief akkoord hebben voor het uitvoeren van dit project, blijft uw huurprijs hetzelfde tot alle werkzaamheden zijn afgerond. Dat betekent dus dat we uw netto huur niet verhogen bij de jaarlijkse huurverhoging.

U krijgt een ongeriefsvergoeding

U ontvangt een vergoeding als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn. Dat noemen we de ongeriefsvergoeding. Dit bedrag is bedoeld om u tegemoet te komen in de ongemakken die u ondervindt tijdens de werkzaamheden. En voor de eventuele herstelwerkzaamheden die u zelf, na de oplevering van uw woning, uitvoert in uw woning. Denk hier bijvoorbeeld aan het aanpassen of vernieuwen van uw (rol)gordijnen, schilderwerk of behang.

Opbouw ongeriefsvergoeding	Bedrag	Voor wie
Basis ongeriefsvergoeding	€ 330,00	Elk adres

Extra vergoeding

Afhankelijk van de extra werkzaamheden in uw woning, ontvangt u een extra vergoeding. De bewonersbegeleider bespreekt dit tijdens het huisbezoek met u.

Voorwaarden uitkeren van de vergoedingen

We keren de vergoeding uit onder de volgende voorwaarden:

- U heeft uw woning tot de start van de werkzaamheden zonder onderbreken van ons gehuurd. En de woning is uw hoofdverblijf.
- U ontvangt de vergoeding op het moment dat de aannemer een verklaring van oplevering bij ons heeft ingediend.
- Als er sprake is van een huurachterstand, verrekenen we deze met de uit te keren vergoeding. Dit geldt ook als wij andere vorderingen op de huurder hebben.
- Als een huurder niet meewerkt aan de werkzaamheden of zich niet aan de afspraken houdt, dan kunnen wij de extra kosten die de aannemer hierdoor moet maken, aftrekken van de vergoeding.
- Regelt een bewindvoerder uw financiën, overlegt u dan met uw bewindvoerder over de uitbetaling van de vergoeding.
- De vergoeding ontvangt u op het rekeningnummer dat bij ons bekend is.

Aanpassingen die u zelf heeft gedaan in of aan uw woning

Misschien heeft u een onderdeel van uw woning zelf aangepast of opgeknapt. Of misschien heeft u een woningaanpassing van de vorige bewoner overgenomen. Het kan gebeuren dat we dit soort aanpassingen moeten weghalen om het werk goed uit te kunnen voeren. Voor sommige aanpassingen kunt u dan een vergoeding ontvangen. Voorwaarde is wel dat u de woningaanpassing met toestemming van ons hebt uitgevoerd. Of dat u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst ook heeft getekend voor overname van de woningaanpassing. Kijk voor meer informatie op www.vestia.nl/zelfklussen.

Heeft u schade aan uw spullen?

Ondanks dat de aannemer zorgvuldig werkt, kan er schade ontstaan in uw woning of aan uw spullen. Daarom maakt de aannemer voor en na de werkzaamheden foto's in uw woning.

Wat doet u bij schade?

Is er toch schade ontstaan in uw woning of aan uw spullen?

Dan meldt u dit binnen 24 uur bij de uitvoerder van de aannemer. De uitvoerder komt langs om de schade en de verdere afhandeling met u te bespreken.

Te laat gemelde schade wordt niet vergoed, omdat het dan voor de aannemer niet meer mogelijk is om te onderzoeken hoe de schade is ontstaan.

Heeft u een inboedelverzekering? Meldt de schade ook bij uw verzekeraar.

6. Huurverhoging en energieverbruik

Voor de onderhoudswerkzaamheden vragen we **geen** huurverhoging. Voor de verbeteringen aan uw woning mogen we wel een huurverhoging vragen. Zodra alle werkzaamheden zijn afgerond, verhogen we de huur. In onderstaande tabel staat welke huurverhoging we vragen.

Opbouw huurverhoging	Uw huurverhoging
Energiebesparende maatregelen	€ 16,00
Verbeteringen in en aan de algemene ruimte	€ 3,00
Totaal huurverhoging per maand	€ 19,00

Huurverhoging en huurtoeslag

Als u nu huurtoeslag ontvangt, dan krijgt u die na de werkzaamheden (als uw persoonlijke omstandigheden gelijk blijven) ook nog. We adviseren u om uw nieuwe huurbedrag door te geven aan de Belastingdienst. Misschien stijgt uw huurtoeslag. Hiervoor kunt u een proefberekening maken op de website van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen. Voor vragen kunt u bellen met de Belastingtelefoon: 0800 0543. Heeft u hulp nodig met de proefberekening? De bewonersbegeleider kan u daarbij helpen.

Minder energieverbruik en meer wooncomfort

Na de werkzaamheden zijn uw woning en het gebouw beter geïsoleerd. U merkt dit doordat uw woning comfortabeler aanvoelt. Ook heeft u minder energie nodig om uw huis te verwarmen tot de temperatuur die u prettig vindt. Hoeveel minder energie u verbruikt, hangt af van de manier waarop u omgaat met verwarming en warm water.

Betere isolatie vraagt ook om anders ventileren en verwarmen. Tijdens de oplevering van uw woning vertellen wij u hoe u moet ventileren en kunt stoken.

7. Samenwerking met huurders

Wij vinden het belangrijk om de voorbereiding en uitvoering van dit project samen met u – de huurders – te doen. In dit hoofdstuk leest u hoe wij dat doen.

Huurdersraad

De Huurdersraad Vestia vertegenwoordigt de belangen alle huurders van Vestia. De Huurdersraad spreekt met ons bestuur, de directieleden en de raad van commissarissen over thema's die voor huurders belangrijk zijn. De begeleiding van huurders tijdens renovatie of sloop/nieuwbouwtrajecten is een belangrijk thema. De afspraken die hierover met de Huurdersraad zijn gemaakt, zijn opgenomen in dit sociaal plan. Bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurders kunnen bij de Huurdersraad terecht voor vragen en advies.

Klankbordgroep

Wij deden een oproep onder alle bewoners van de Hoge Kampen om zich aan te melden voor een klankbordgroep. De klankbordgroep is een tijdelijke groep die bestaat voor de duur van het project. Wij overleggen met de klankbordgroep over de voorbereiding en uitvoering. Deze groep bestaat uit 6 leden. De klankbordgroep komt op voor wat goed is voor de huurders. Samen met de klankbordgroep hebben wij het sociaal plan op maat gemaakt voor dit project.

De klankbordgroep blijft tot het einde van het betrokken. We bespreken regelmatig de voortgang van het project, zoals de planning, communicatie, technische zaken en de bewonersbegeleiding.

8. Gaat u akkoord met ons plan?

Om ons plan voor onderhoud en woningverbetering en de bijbehorende huurverhoging uit te kunnen voeren, hebben we toestemming nodig van minimaal 70% van de huurders. Pas dan gaat het project van start. Bij minder dan 70% kunnen we dit plan niet uitvoeren. Het formulier om uw akkoord door te geven vindt u als bijlage achter in dit informatieboekje.

Vul het formulier in

Achterin dit informatieboek vindt u een formulier. Hierop kunt u aangeven dat u akkoord gaat of dat u niet akkoord gaat met het plan. Vergeet niet om het formulier te ondertekenen. Lever het formulier in vóór 21 mei 2021. Dat kan op een van deze manieren:

- Inleveren tijdens het huisbezoek bij de bewonersbegeleider;
- In de brievenbus doen van de woning Menenkamp 14a
- In de antwoordenvelop naar ons opsturen. Een postzegel is niet nodig.
- Uploaden van een scan of foto van het formulier via onze website: www.vestia.nl/contactformulier

We hebben van alle huurders een ingevuld formulier nodig!

Wat kunt u doen als 70% akkoord is, maar u niet?

Wat als 70% van de huurders instemt met dit onderhoud- en verbeterplan maar u het oneens bent? Het is wettelijk zo geregeld dat, als 70% of meer van de huurders akkoord gaat, het woningverbeterplan inclusief de huurverhoging ook geldt voor diegenen die niet akkoord zijn. Wel kunt u dan zelf naar de rechter om voor uw persoonlijke situatie te laten beoordelen of ons voorstel in uw geval ook redelijk is. U moet dit dan binnen acht weken doen na de datum van de brief waarin wij bekendmaken dat meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd.

Bijlagen

- 1 Formulier voor akkoord / niet akkoord
- 2 Contactpersonen
- 3 Woordenlijst
- 4 Coronamaatregelen

Bijlage 1 Formulier akkoord / niet akkoord

Voorstel voor onderhoud en woningverbetering met huurverhoging voor de Hoge Kampen

Dit formulier is een onderdeel van het voorstel voor onderhoud en woningverbetering met de bijbehorende huurverhoging, voorzieningen, vergoedingen en eventuele wijziging(en) van de servicekosten, zoals beschreven in deze informatiebrochure:

- De huurverhoging na de woningverbetering is € 19,00 per maand.
- De huurverhoging wordt door Vestia toegevoegd aan de maandelijkse 'kale' huurprijs van uw woning.
- We informeren u per brief over de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs.
- Het reglement Sloop, Renovatie, Groot Onderhoud is op dit project van toepassing. Als u wilt kunt u hiervan een exemplaar vragen.
- Staat u onder bewind? Neem deze informatiebrochure met plan voor woningverbetering en bijbehorende huurverhoging dan met uw bewindvoerder door en laat hem of haar ook ondertekenen.

Kruis aan wat voor u van toepassing is:

Ja, ik ga akkoord met het voorstel voor woningverbetering met huurverhoging en onderhoud van Vestia voor de woningen in de Larenkamp 2A t/m 8C en 10A t/m 32D, Menenkamp 1A t/m 9D, 2A t/m 31C en 10A t/m 32D, Palsterkamp 1A t/m 9D, 2A t/m 31C en 10A t/m 32D, Schammenkamp 1A t/m 23D en 25A t/m 31C, waar mijn woning deel van uitmaakt.

Nee, ik ga niet akkoord met het voorstel voor woningverbetering met huurverhoging en onderhoud van Vestia voor de woningen Larenkamp 2A t/m 8C en 10A t/m 32D Menenkamp 1A t/m 9D, 2A t/m 31C en 10A t/m 32D, Palsterkamp 1A t/m 9D, 2A t/m 31C en 10A t/m 32D, Schammenkamp 1A t/m 23D en 25A t/m 31C, waar mijn woning deel van uitmaakt. De reden hiervoor is:

.....
.....
.....

Achternaam

Voorletters

Straat + huisnummer

Postcode + plaats

Telefoonnummer

E-mail

Datum:

Handtekening huurder

Handtekening medehuurder
(indien van toepassing)

Handtekening bewindvoerder
(indien van toepassing)

LET OP! Lever dit formulier in voor 21 mei 2021. Dat kan bij de bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek, in de brievenbus van Menenkamp 14a of via www.vestia.nl/contactformulier.

Bijlage 2 Contactpersonen

Bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden zijn diverse medewerkers van Vestia en van de aannemer betrokken. Zij lopen regelmatig door uw straat en u kunt hen altijd aanspreken met vragen over de werkzaamheden. In deze bijlage leest u meer informatie over uw contactpersonen voor dit project.

Vestia

Caroline Bax, Helma van Hoorn en Dascha Rütter bewonersbegeleiders: zijn uw eerste aanspreekpunt als u vragen heeft over of gebruik wilt maken van de voorzieningen die we bieden tijdens de werkzaamheden. De bewonersbegeleiders zijn de schakel tussen u, de aannemer en Vestia.

Femke de Rek medewerker sociaal beheer: is samen met de bewonersbegeleider het eerste aanspreekpunt voor de klankbordgroep. De medewerker sociaal beheer coördineert de bewonersbegeleiding tijdens de werkzaamheden.

Jan van Teeffelen wijkbeheerder: is extra aanwezig in uw wijk en zorgt ervoor dat het in uw woongebouw en de directe omgeving schoon, heel en veilig is. De wijkbeheerder is tijdens de werkzaamheden uw aanspreekpunt voor het doorgeven van klachten over bijvoorbeeld vervuiling.

De medewerkers van Vestia zijn bereikbaar op telefoonnummer 088 124 24 24 of per e-mail: hogekampen@vestia.nl.

Aannemer Giesbers

De contactpersonen van de aannemer zijn nog niet bekend. Deze informatie ontvangt u later.

De klankbordgroep

De klankbordgroep vertegenwoordigt de belangen van de huurders. U kunt bij hen terecht voor vragen over deze informatiebrochure of de werkzaamheden die aannemer Giesbers uit gaat voeren.

Contactpersoon van de klankbordgroep is mevrouw C.S. Seymonson. Zij is bereikbaar via e-mail: csseymonson@hotmail.com.

Bijlage 3 Woordenlijst

Groot onderhoud	Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden op complexniveau.
Huurder	Alle huurders met wie een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning in het projectgebied, samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit Sociaal Plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen samen.
Huurprijs	De huur van een woning, zonder servicekosten. Deze huur is voor sociale huurwoningen nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling).
Klankbordgroep	De leden van de bewonerscommissie kunnen deelnemen aan de klankbordgroep. Reguliere aandachtspunten kunnen verlopen via de eventuele bewonerscommissie. Zaken die het project aangaan lopen via de klankbordgroep. We behandelen de klankbordgroep officieel volgens de Overlegwet.
Participatieplan	Het participatieplan beschrijft hoe bewoners in de oriëntatiefase en de daaropvolgende variant participeren.
Reguliere huurovereenkomst	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.
Renovatie	Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
Renovatievoorstel	Ons plan voor onderhoud en woningverbetering met de bijbehorende huurverhoging, voorzieningen, vergoedingen en eventuele wijziging(en) van de servicekosten. We vragen u of u wel of niet akkoord gaat met het voorstel.
Sociaal Plan	Uitwerking van een Planbesluit, waarin is vastgelegd: <ul style="list-style-type: none">- De geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die het reglement Sloop, Renovatie, Groot onderhoud schept;- De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;- Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen;- Afspraken om het investeringsproject voor de bewoners financieel en materieel voor de bewoners zo soepel mogelijk te laten verlopen. Bewoners krijgen daardoor zekerheid over hun rechten. In het Sociaal Plan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van het Reglement Sloop, Renovatie en Groot Onderhoud afgeweken.
Sociale huurwoning	Een woning, in eigendom van Vestia, met een huur van maximaal € 752,33 (prijsspeil 2021).

Bijlage 4 Coronamaatregelen tijdens huisbezoeken en werkzaamheden

1



We bellen bij u aan en wachten op twee stappen afstand van uw voordeur tot u open doet.

2



Wij schudden geen handen.

3

Voor we bij u naar binnen gaan vragen we of u griepachtige klachten (verkoudheid, hoesten of koorts) heeft of in thuisquarantaine bent.



Ja: wij wensen u beterschap en onze klantenservice belt u om een nieuwe afspraak te maken.

Nee: we komen binnen om de werkzaamheden uit te voeren.

4



Zet u alvast zoveel mogelijk deuren open naar de plek waar wij de reparatie moeten uitvoeren?

5



U wijst de werkplek aan. We vragen u om 1,5 meter afstand te houden. Wacht u daarom tijdens de reparatie met uw huisgenoten in een andere kamer tot we klaar zijn.

6



We geven u een seintje als de klus klaar is en we vertrekken.