

# Comfortabel en energiezuinig wonen

Schiebroek fase 1



## Informatiemap

- Voorstel onderhoud en woningverbetering
- Sociaal plan

# Schiebroek-Zuid fase 1



## Voor wie is deze informatiemap?

Deze informatiemap is voor de bewoners van:

- Asserweg 230 t/m 348
- Krabbestraat 50 t/m 96
- Meidoornsingel 310 t/m 356

in Rotterdam, die:

- hoofdhuurder, (wettelijk) medehuurder of geregistreerd partner zijn;
- een vast huurcontract hebben;
- en op 21 augustus 2023 op één van deze adressen staan ingeschreven.

De rechten uit het sociaal plan zijn persoonlijk, eenmalig en niet overdraagbaar.

## Lees de informatie in deze map 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 aannemer BIK bouw. Die kunt u in deze map bewaren. Noteer uw vragen achter in deze map, zodat u ze niet vergeet.

## In deze map staat belangrijke informatie voor u

Begrijpt u de informatie niet of kunt u het niet goed lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of familie.

## Heeft u een bewindvoerder?

Bespreek de informatie en het antwoordformulier dan met hem of haar.

# Inhoud

## Inleiding

### Deel 1: Werkzaamheden en planning

1. Wat gaan we precies doen?
2. Zo bereidt u zich goed voor
3. Planning

### Deel 2: Sociaal plan

4. Zo helpen wij u
5. Vergoedingen en financiële afspraken
6. Maandelijkse vergoeding servicekosten en energieverbruik
7. Samenwerking met huurders
8. Gaat u akkoord met ons plan?

## Bijlagen

Bijlage 1: Informatie zonnepanelen

Bijlage 2: Antwoordformulier

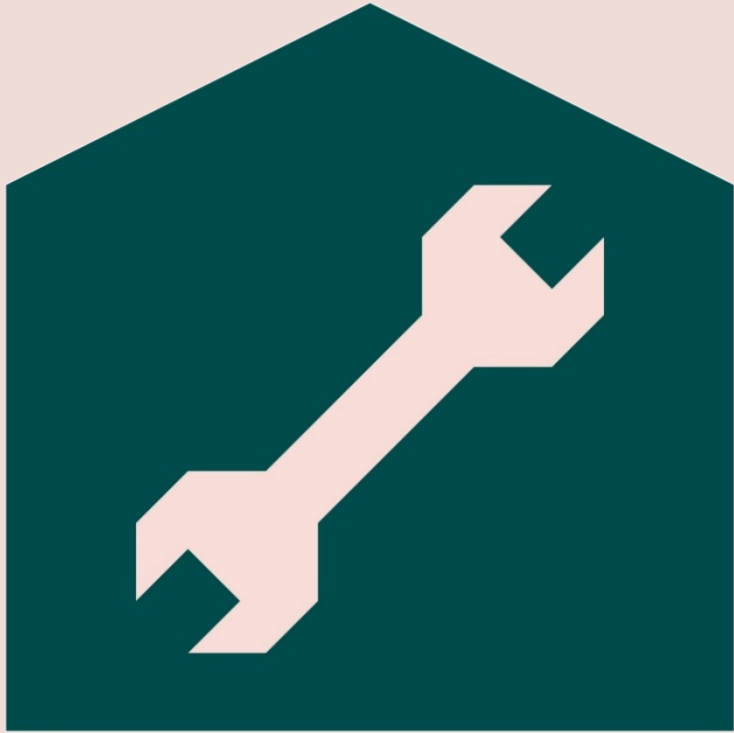
Bijlage 3: Planning

Bijlage 4: Impressies portiek en balkon

Bijlage 5: Contactpersonen

Bijlage 6: Renovatieplanner-app

Bijlage 7: Woordenlijst



# Inleiding

**Alstublieft! Hierbij ontvangt u informatie over het plan om de kwaliteit en het comfort van uw woning te verbeteren.**

Hef Wonen en BIK bouw werken samen om uw woning beter en duurzaam te maken. De verbeteringen aan uw woning maken deel uit van een gebiedsaanpak. Wij kunnen niet alle woningen in Schiebroek-Zuid in één keer aanpakken. Daarom hebben wij deze opgedeeld in verschillende fases. Uw woning valt onder de eerste fase. Als wij het hebben over 'Schiebroek-Zuid fase 1', dan gaat het over uw woning. In deze informatiemap leest u alles over de werkzaamheden die nodig zijn om uw woning toekomstbestendig te maken. We willen dat u goed weet wat er gaat gebeuren. Wij adviseren u de informatie goed door te lezen.

## **In samenwerking met de klankbordgroep**

Deze informatiemap is samen met de klankbordgroep opgesteld. In de klankbordgroep zijn bewoners uit fase 1 betrokken die met ons meedenken. Bijvoorbeeld over welke hulp bewoners nodig hebben om de overlast te beperken en de woning klaar te maken voor de werkzaamheden.

## **Wij willen dat u prettig woont**

Wij deden onderzoek naar uw woning. Ook vroegen we in 2019 en 2022 uw mening over uw woning. De resultaten namen wij mee in het plan. Wij keken welk onderhoud er nodig is en wat we kunnen verbeteren aan de binnen- en buitenkant. Dit bespraken wij ook met de klankbordgroep. Nu willen wij het noodzakelijke onderhoud en de verbeteringen in en om uw woning uitvoeren. Zodat u straks prettig woont en uw woning geschikt is voor de toekomst.

## **Belangrijk om te weten**

De werkzaamheden die wij willen uitvoeren, hebben invloed op uw dagelijks leven. Er lopen straks werklui in uw straat, woning en tuin. We vragen u om plek vrij te maken voor de werkzaamheden. Tijdens de werkzaamheden krijgt u te maken met overlast. We vinden het belangrijk om u hierbij goed te helpen. Hoe we dat doen, spraken we af met de klankbordgroep. U leest er meer over in deze map.

## **Alle informatie in één map**

In deze informatiemap staat hoe we uw woning willen verbeteren. En wat dat financieel voor u betekent. Wat u van ons mag verwachten en wij van u. U leest ook meer over de planning en welke hulp we u bieden. Dit plan heet ook wel een sociaal plan.

## **Gaat u akkoord met ons voorstel voor onderhoud en verbetering?**

Dan ontvangen we graag uw goedkeuring. Minimaal 70% van de bewoners moet het eens zijn met de werkzaamheden. Dat staat in de wet. Pas daarna mag de aannemer starten met de werkzaamheden. In hoofdstuk 8 leest u hier meer over.

Op het antwoordformulier (bijlage 2) kunt u aangeven of u akkoord gaat. Wij ontvangen het formulier graag uiterlijk 1 september 2023 van u terug.

## **Heeft u vragen?**

Bewonersbegeleider Marloes Kortekaas beantwoordt ze graag. In bijlage 5 'Contactpersonen' leest u hoe u haar bereikt.

# 1 Wat gaan we precies doen?

Ons plan bestaat uit verschillende soorten werkzaamheden: onderhoudswerkzaamheden en woningverbeteringen. In dit hoofdstuk leggen we uit wat we willen doen.

## **Belangrijk: het verschil tussen onderhoud en woningverbetering**

Woningverbetering is als de woning (voor een deel) vernieuwd wordt.

Bij onderhoud gaat het om het repareren of vervangen van onderdelen van de woning (door materialen of onderdelen van de dezelfde kwaliteit).

## **Waarom verbeteren we uw woning?**

Uw woning is toe aan onderhoud en verbetering. Na de werkzaamheden heeft u een comfortabeler en duurzamer huis. De woningen zijn gebouwd in 1960. De woningen hebben een energielabel dat wisselt tussen C en G. Onder meer de kozijnen en ramen moeten vervangen worden. We willen de woning aardgasvrij maken en ook buiten de woning zijn er punten die verbeterd kunnen worden. Bijvoorbeeld de portieken en de binnentuinen.

## **Betere isolatie**

De overheid vraagt ons om onze woningen milieuvriendelijker te maken. Daarom willen we de isolatie van uw woning verbeteren. Zo gaat uw woning naar energielabel A. Dan is uw woning comfortabeler en energiezuiniger. Dat betekent dat uw woning minder energie nodig heeft om dezelfde temperatuur te krijgen als u nu gewend bent.

[i] Kijk voor meer informatie over energielabels op:  
[www.energielabel.nl/woningen/huurders-en-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/huurders-en-energielabel).

## Overzicht van de werkzaamheden

Er zijn werkzaamheden in uw woning én aan de buitenkant.

### In de woning

Wat doen we?	Uitleg
<b>Nieuwe voordeur</b>	De voordeur van uw woning vervangen we door een isolerende, inbraakwerende en brandwerende deur met een driepuntssluiting en een spion. Het glas boven de toegangsdeur wordt vervangen door brandwerend glas. En er komt een beveiliging op de deur die deze bij brand of rook dicht trekt.
<b>Nieuwe kunststof gevelkozijnen</b>	We vervangen de bestaande kunststof (raam)kozijnen door geïsoleerde kunststof kozijnen met een ventilatierooster. In de nieuwe kozijnen komt isolerend (HR++) glas.
<b>Opknappen houten gevelkozijnen (balkons)</b>	We knappen de bestaande houten kozijnen op. We zetten HR++ isolatieglas in de houten kozijnen.
<b>Installeren mechanisch ventilatiesysteem</b>	U krijgt een CO <sub>2</sub> gestuurd mechanisch ventilatiesysteem. Deze plaatsen we boven het plafond in het toilet in de buurt van de huidige ventilatiekanalen. De CO <sub>2</sub> -sensoren komen in de woonkamer en de grote slaapkamer.
<b>Gasaansluiting weghalen in keuken</b>	In de keuken halen we de gasaansluiting weg. U krijgt een elektrische aansluiting zodat u elektrisch kunt koken.
<b>Aanpassen meterkast</b>	We breiden de groepenkast uit zodat u elektrisch kunt koken. In de meterkast komt ook een aparte meter voor de zonnepanelen (omvormer).
<b>Controleren badkamer, keuken en toilet</b>	We controleren de badkamer, keuken en het toilet. Als het nodig is repareren of vervangen we deze. We bespreken dit tijdens de huisbezoeken.
<b>Klein onderhoud binnen</b>	We voeren klein onderhoud of reparaties uit naar aanleiding van de bouwkundige opname. We bespreken dit met u tijdens een huisbezoek.
<b>Vorbereiden voor aansluiting op het warmtenet</b>	We zijn in gesprek met Schiebroek Warmte om uw woning aan te sluiten op het warmtenet. We weten nog niet wanneer we kunnen aansluiten op het warmtenet, maar we doen wel alvast zoveel mogelijk voorbereidingen, zodat we makkelijk kunnen overstappen. Wij zullen u hierover informeren. Het mogelijk vervangen van uw cv-ketel door een warmte-afleverzet gebeurt dus op een later moment.
<b>Radiatoren</b>	Voor de mogelijke aansluiting op het warmtenet passen we sommige radiatoren aan, of we vervangen ze, om aan de warmtevraag te kunnen voldoen.

### **Aansluiten op het warmtenet en gasloos koken**

Wij verduurzamen uw woning. We willen uw woning ook aansluiten op het warmtenet, zodat uw woning helemaal gasloos is. Daarvoor zijn we in gesprek met Schiebroek Warmte. We weten nog niet wanneer we uw woning kunnen aansluiten op het warmtenet. Wel halen we alvast de gasaansluiting in de keuken weg, zodat u elektrisch kunt gaan koken.

Dit is een behoorlijke ingreep. En ook een grote verandering voor u. Voor het verwarmen van uw woning en voor warm tapwater gebruikt u voorlopig nog de huidige gasinstallatie. Maar u kunt niet meer op gas koken, daarvoor gaat u elektriciteit gebruiken. U ontvangt duidelijke informatie over elektrisch koken van ons.

Ook krijgt u van ons een vergoeding voor de aanschaf van een elektrisch kooktoestel en pannenset. U krijgt hierover meer uitleg van bewonersbegeleider Marloes Kortekaas. Wij bieden ook de mogelijkheid om een elektrisch kooktoestel en pannenset uit te zoeken. Dit kan u een hoop moeite besparen. De kosten van het elektrische kooktoestel en de pannenset kunnen verrekend worden met uw ongeriefsvergoeding.

In hoofdstuk 8 leest u alles over de vergoedingen en over de eventuele verrekening van de vergoedingen als u een kooktoestel en pannenset bij ons uitzoekt.

Voor elektrisch koken moet een extra groep in de meterkast worden aangemaakt. En in uw keuken wordt er een perilex-aansluiting aangebracht. Dit is een stopcontact dat speciaal gemaakt is voor elektrische kooktoestellen.

### **In het portiek**

<b>Wat doen we?</b>	<b>Uitleg</b>
<b>Aanpassen entree</b>	We verplaatsen de ingang naar voren (zie bijlage 4). Er komen nieuwe bellen en brievenbussen. Ook de intercom wordt vervangen.
<b>Vervangen tegelvloer</b>	Er komt een nieuwe tegelvloer.
<b>Schilderen</b>	We schilderen de muren en het plafond. We schilderen ook de onderkant, zijkanten, de leuning en het hekwerk van de trappen.
<b>Deur naar de binnentuin</b>	We verplaatsen het kozijn naar achteren en er komt een deur naar de binnentuin (zie bijlage 4).
<b>Verlichting</b>	We vervangen de huidige verlichting door LED-verlichting. Ook komt er een lamp bij de voordeur van het portiek.



## Aan het gebouw

Wat doen we?	Uitleg
<b>Zonnepanelen</b>	Op het dak van het woongebouw plaatsen we zonnepanelen. 5 panelen worden aangesloten op uw woning. Zo kunt u een deel van de energie die u verbruikt zelf duurzaam opwekken.
<b>Isoleren dak</b>	Wij verbeteren de isolatie van het dak van buitenaf. We vervangen ook de dakbedekking.
<b>Isoleren gevels</b>	We isoleren de buitenmuren van het gebouw en uw woning. Dit doen we van buitenaf.
<b>Verbeteren uitstraling</b>	We knappen de gevel van het woongebouw op. We verbeteren de isolatie en werken de gevel daarna af met stuc en/of steenstrips. Hierdoor krijgt het gebouw een nieuwe, frisse uitstraling.
<b>Opknappen balkon</b>	We vervangen de regenpijpen op het balkon. De houten bovenlat wordt vernieuwd. Het balkon wordt schoon gemaakt en de vloer wordt gecoat. Het balkonhek en het plafond worden geschilderd. Ook de houten kozijnen en de balkondeur aan de achterzijde worden geschilderd.
<b>Plaatsen kozijn voor balkon</b>	Aan de voorzijde van uw woning maken we het balkon dicht met een kozijn. Hier komt een draai-kiep-raam in om te kunnen ventileren (zie bijlage 4).
<b>Verwijderen asbest</b>	We verwijderen asbesthoudende materialen als dit nodig is. Dit doet een gespecialiseerd bedrijf. We bespreken dit met u tijdens een huisbezoek.

### Isolatie en geluid

We verbeteren de isolatie in de gevels. En we isoleren het dak en de begane grondvloer. De isolatie houdt kou en wind tegen. Door de isolatie komen geluiden van buiten minder naar binnen. Het kan zijn dat u leefgeluiden binnen, bijvoorbeeld geluid van uw burens, anders ervaart, omdat u minder geluid van de straat hoort.

## In de berging

We delen de bergingen opnieuw in. Zo willen wij een meer open en lichtere ruimte maken die beter bereikbaar is.

Wat doen we?	Uitleg
<b>Nieuwe indeling</b>	We passen de indeling van de bergingen aan. De grootte van de bergingen verandert. We maken een toegangsdeur van buitenaf en deuren worden breder gemaakt zodat fietsen in de bergingen kunnen worden gezet. Fietsen mogen na de werkzaamheden niet meer in de algemene ruimte staan. Ook de verlichting in de bergingen wordt vervangen.
<b>Isolatie plafond</b>	We isoleren het plafond van de berging zodat de woningen erboven goed geïsoleerd zijn.
<b>Afwerking van de vloer en muren</b>	We schilderen de bestaande bergingsmuren, nieuwe muren schilderen we niet. De vloer herstellen we en er komt een slijtvaste laag op.

## Garageboxen

Er zijn nu 12 garageboxen. De 6 kleinere garageboxen verdwijnen. De ruimte hiervan gebruiken we voor het maken van de doorgang naar de bergingen. De andere 6 garageboxen zijn bestemd voor de bewoners van het complex. Heeft u interesse? Geef dit aan bij Marloes Kortekaas.

Wat doen we?	Uitleg
<b>Schilderen</b>	De deuren van de 6 garages worden geschilderd.

## Binnentuin

Als de werkzaamheden aan de woningen en woongebouwen klaar zijn, pakken we ook de binnentuinen aan. We vinden het belangrijk dat u straks niet alleen een fijn huis heeft, maar dat er ook een plek is waar de kinderen veilig kunnen spelen en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. We vroegen alle bewoners hun ideeën voor de binnentuin met ons te delen. Deze worden zoveel mogelijk verwerkt in het ontwerp. Er is een aparte klankbordgroep voor de binnentuinen.

## Tuin van de maisonnettewoningen

Een aantal woningen heeft een eigen tuin. Om meer eenheid te creëren in het aanzicht worden de tuinen meegenomen in onze plannen. Voor een aantal bewoners heeft dit gevolgen voor de grootte en het aanzicht van hun tuin. Deze verandering geldt voor deze adressen:

- Krabbestraat 50
- Krabbestraat 68
- Krabbestraat 74
- Krabbestraat 92
- Meidoornsingel 318
- Meidoornsingel 326
- Meidoornsingel 350

Wat doen we?	Uitleg
<b>Terug naar oorspronkelijk formaat</b>	We brengen de grootte van de privétuinen van de maisonnettewoningen terug naar de oorspronkelijke maat. Dat betekent dat de tuin zo breed wordt als de woning en ongeveer 4 meter diep.
<b>Erfafscheiding</b>	Alle tuinen krijgen dezelfde groene erfafscheiding (heg) die goed past in de binnentuin.

### 'In bewoonde staat'

We doen ons werk '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. U moet wel wat spullen verschuiven om plek te maken voor de werkzaamheden.

De werkzaamheden geven wel overlast bijvoorbeeld geluid of stof. 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

Wij vinden het belangrijk dat u goed weet wat er gaat gebeuren en hoe wij - Hef Wonen én de aannemer - u kunnen helpen. Zo bereidt u zich goed voor.

### **Lees de informatie 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 de aannemer. 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 achter in deze map, zodat u ze niet vergeet.

### **Wij komen bij u thuis langs**

Uw situatie en uw woning kunnen anders zijn dan die van uw burens. Daarom komen we bij iedereen thuis langs. We bekijken dan wat er precies moet gebeuren. Ook bespreken we welke voorbereidingen nodig zijn en hoe we u het beste kunnen helpen.

### **Kom naar de modelwoning, Meidoornsingel 292**

Wilt u een persoonlijk gesprek over de werkzaamheden, of de modelwoning bekijken? Maak dan een afspraak met Marloes Kortekaas van BIK bouw. Zij staat voor u klaar voor en tijdens de werkzaamheden. U kunt ook naar het spreekuur in de modelwoning komen. Zodra deze klaar is, hoort u dit van ons. Een afspraak maken is dan niet nodig.

### **Wilt u het antwoordformulier inleveren vóór 1 september 2023?**

Neem rustig de tijd om de informatie door te lezen. Heeft u vragen? Stel ze gerust. Bent u akkoord met de werkzaamheden en de regelingen? Dan ontvangen wij het antwoordformulier graag vóór 1 september 2023 getekend van u terug. Ook als u niet akkoord gaat, ontvangen wij het formulier graag terug. U vindt het formulier in bijlage 2.

### **Communicatie app: de Renovatieplanner app**

BIK bouw maakt gebruik van een app: de renovatieplanner app. In deze app vindt u veel informatie over het project. Zoals bijvoorbeeld de planning van de werkzaamheden in uw woning. Tijdens het huisbezoek kreeg u een brief met informatie en uw toegangscode voor de renovatieplanner app.

### **Spreekt u slecht Nederlands?**

U kunt iemand vragen om bij een huisbezoek of gesprek aanwezig te zijn. Bijvoorbeeld familie of iemand uit de buurt. Als u niet goed Nederlands spreekt, kunnen wij ook een tolk inschakelen. Geeft u dit dan op tijd aan bij Marloes Kortekaas.

## **Wat mag u van ons verwachten?**

Voordat we met de werkzaamheden beginnen, komen wij met de aannemer een aantal keer bij u thuis langs. U ontvangt op tijd informatie over de datum en het tijdstip van de afspraken.

### **Zes maanden vooraf**

Een aantal maanden voor de start van de werkzaamheden gaan wij bij alle bewoners thuis langs. We nemen daar de tijd voor. Het eerste huisbezoek is al geweest.

Tijdens dit eerste huisbezoek bekeken we samen waar we straks in uw woning aan de slag gaan. Hiervan maakte de aannemer ook foto's. Ook bespraken we met u:

- De algemene planning;
- Uw en onze rechten en plichten tijdens de werkzaamheden;
- Aanpassingen die u misschien zelf heeft gedaan in uw woning (kijk ook op [www.hefwonen.nl/zelf-klussen](http://www.hefwonen.nl/zelf-klussen));
- Aanpassingen die er misschien in uw woning zijn vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Mogelijke problemen of andere persoonlijke omstandigheden. (U bent bijvoorbeeld slecht ter been of werkt in nachtdiensten).

### **Drie maanden vooraf**

U ontvangt de informatiemap. In deze informatiemap staat de volgende informatie:

- De verhoging van de servicekosten;
- Eventuele keuze voor type kooktoestel en pannenset;
- Financiële vergoeding;
- De planning

### **Vier weken vooraf**

- U ontvangt van aannemer BIK bouw een brief met de datum wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.

### **Eén tot twee weken vooraf**

- De aannemer komt nog een keer bij u langs om alle werkzaamheden en de planning met u te bespreken. Zo weet u wat u kunt verwachten.
- U hoort ook wanneer uw berging leeg moet zijn. Uw spullen kunt u tijdelijk opslaan in een opslagcontainer. Deze komt in de binnentuin te staan.
- U hoort de dagplanning voor uw eigen woning.
- De aannemer spreekt met u af hoe hij toegang krijgt tot uw woning tijdens het werk.
- We maken afspraken over de logeerwoning en de voorzieningen. Zoals de opslagcontainer, afvalcontainer of rustwoning.
- U kunt 5 verhuisdozen en afdekzeil per huishouden ophalen aan de Meidoornsingel 292.

### **Twee dagen vooraf**

De aannemer komt langs om de laatste voorbereidingen te bespreken. Hij bekijkt of alles is gelukt met uw voorbereidingen en bespreekt de toegang tot uw woning. Bent u elke dag thuis? Of geeft u de sleutel tijdelijk aan de aannemer?

## Wat mag u van de aannemer verwachten?

### Voor de start van het werk in uw woning

De aannemer komt een paar keer bij u langs. Wanneer dat is, leest u hierboven. Heeft u in de tussentijd vragen? Dan kunt u altijd contact opnemen met Marloes Kortekaas. Haar contactgegevens vindt u in bijlage 5.

### Als de aannemer aan het werk is in uw woning

- De medewerkers van de aannemer kunnen zich altijd legitimeren. Vraag ernaar als u twijfelt;
- Uw vloer dekken we netjes af als het nodig is. U krijgt afdek materiaal waarmee u uw meubels zelf kunt afdekken;
- Als de aannemer niet in uw woning werkt, dan zorgen zij dat de ramen en deuren dicht zijn;
- Als de aannemer klaar is met de werkzaamheden in uw woning laten zij uw woning bezemschoon achter. De ramen worden na oplevering aan de buitenkant een keer gewassen;
- Tijdens de werkzaamheden kan de aannemer tijdelijk water en elektra nodig hebben;
- De aannemer maakt geen gebruik van uw toilet;
- De aannemer mag geen muziek aanzetten;
- Er wordt niet gerookt in uw woning;
- **Let op:** de medewerkers van de aannemer moeten voor de veiligheid altijd hun werkschoenen aanhouden.

### Als het werk klaar is

- Gaten of openingen die we voor uitvoeren van het werk moeten maken in bijvoorbeeld muren of kozijnen, werken we weer netjes af. Wel moet u misschien zelf opnieuw schilderen of behangen;
- Het werk voeren we zo uit, dat er geen of minimale schade is aan uw behang, verf en vloerafwerking. Als 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. Het kan zijn dat er straks een kleurverschil is tussen de nieuwe aangebrachte materialen en uw bestaande wand- en plafondbewerking;
- Alle afdekzeilen en restmateriaal van de werkzaamheden zijn verwijderd;
- De vloeren zijn bezemschoon;
- De aannemer en opzichter bekijken en controleren al het werk in uw woning;
- Ook lopen we tijdens de oplevering met u de hele woning door en controleren we de werkzaamheden;
- Als er iets niet in orde is tijdens de oplevering, lossen we dat zo snel mogelijk op.

## Wat doet u met Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)?

Heeft u zelf geklust in huis? Of heeft u een verandering van de vorige bewoner overgenomen? Soms moeten we dit soort veranderingen weghalen om ons werk goed te doen. Een luifel of een uitbouw moeten weg om het werk aan de gevel te kunnen doen. Voor sommige veranderingen kunt u dan een vergoeding krijgen.

U kunt alleen een vergoeding krijgen als de verandering:

- Aard- en nagelvast is (het is niet weg te halen zonder het te beschadigen);
- Technisch in goede staat en veilig is;
- Geen overlast veroorzaakt aan omwonenden;
- Met onze toestemming is uitgevoerd;
- Of dat u bij het tekenen van uw huurcontract ook tekende voor overname van de verandering;
- Niet ouder is dan 10 jaar.

Het bepalen van de vergoeding is altijd maatwerk. Als u denkt recht te hebben op een vergoeding, bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider. Bijvoorbeeld tijdens een huisbezoek. Kijk voor meer informatie op [www.hefwonen.nl/zelf-klussen](http://www.hefwonen.nl/zelf-klussen).

## Wat vragen we van u?

### Toegang tot uw woning

Wij vragen u om de aannemer binnen te laten in uw woning (en berging), zodat zij de werkzaamheden goed kunnen uitvoeren. Bij het huisbezoek (een tot twee weken voor de uitvoering) maken we hier samen afspraken over.

Kunt u zelf niet open doen tijdens de werkzaamheden? Misschien kunt u iemand anders (bijvoorbeeld uw burens of familie) vragen. Ook kunt u een sleutelafpraak maken met de aannemer. De aannemer hangt dan een sleutelkluisje bij uw voordeur. U spreekt samen met de aannemer een code af. Zodat hij uw woning kan openen en afsluiten tijdens de werkzaamheden.

### Wilt u ruimte maken voor de werkzaamheden?

Om ons werk goed te kunnen doen, hebben we werkruimte nodig. We maken hierover tijdens het huisbezoek afspraken met u. Houd u in ieder geval rekening met:

Waar	Wat
<b>Woonkamer/slaapkamer(s)</b>	Maak 1 meter voor de ramen vrij van meubels en andere spullen. Vergeet niet om ook uw raambekleding en decoratie weg te halen.
<b>Hal en gang</b>	Maak de hal en gang leeg zodat we er goed doorheen kunnen lopen.

<b>Plaatsen van mechanische ventilatie met afzuigpunten in toilet, keuken en badkamer</b>	Wilt u in deze ruimten plek maken om de afzuigpunten te maken. Deze worden als het kan op dezelfde plek aangebracht.
<b>Meterkast en CV-kast</b>	Haal de meterkast en CV-kast leeg. De monteur doet aanpassingen in uw groepenkast voor de kookgroep.
<b>Bij werkzaamheden in de badkamer, toilet en keuken</b>	Vervangen we ook uw badkamer, keuken en/ of het toilet? Wilt u deze dan helemaal leeghalen. Let op dat u ook tijdelijk uw wasmachine uit de ruimte haalt.
<b>Berging</b>	We veranderen de indeling van de bergingen. De berging moet helemaal leeg gemaakt worden. Er komen opslagcontainers in de binnentuin. Hier kunt u tijdens de werkzaamheden uw spullen uit de berging in plaatsen. Wij bieden hulp aan bij het leeghalen van uw berging. Maakt u zich hierover geen zorgen, de aannemer bespreekt dit met u tijdens het huisbezoek.
<b>Zonneschermen en waslijnen</b>	Zonneschermen en waslijnen zitten in de weg bij de uitvoering van de werkzaamheden. We halen uw zonwering en waslijn voor we beginnen weg en plaatsen deze later weer terug.

### Heeft u hulp nodig bij de voorbereidingen?

Wij begrijpen dat niet iedereen deze voorbereidingen zelf kan doen. Misschien heeft u familie of vrienden die kunnen helpen. Anders helpen wij u graag. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.



# 3 De planning

We vinden het belangrijk dat u goed op de hoogte bent van de planning. Daarom houden we u vooraf en tijdens de werkzaamheden goed op de hoogte. 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 BIK bouw in januari 2024 start met de werkzaamheden in fase 1. Tot het zover is:

- Overleggen we met de klankbordgroep;
- Houden we u op de hoogte via nieuwsbrieven;
- Ontvangen wij u graag in de modelwoning om een kijkje te nemen;
- Vragen we u om akkoord te gaan met ons voorstel voor verbetering, de ondersteuning die wij bieden, de maandelijkse vergoeding voor de zonnepanelen die wij optellen bij uw servicekosten en het sociaal plan;
- Maken wij een video waarin wij uitleggen welke werkzaamheden we gaan uitvoeren;
- Komt BIK bouw bij u op huisbezoek. Samen met u bespreken ze wat er in uw woning gaat gebeuren, wat u zelf moet voorbereiden en hoe we u hierbij kunnen helpen.

## Hoe lang zijn we bezig in uw woning?

Vier weken voordat we in uw woning beginnen, ontvangt u van BIK bouw een brief met de startdatum. Hoe lang de werkzaamheden in uw woning duren, hangt af van de hoeveelheid werkzaamheden. Dit verschilt per woning.

- De werkzaamheden duren maximaal 15 werkdagen per woning.
- Werkzaamheden aan badkamer, keuken en/of toilet duren 5 tot 10 dagen extra.
- De ingreep per woongebouw duurt ongeveer 2 maanden.

In de kerstvakantie en tijdens de bouwvakvakantie werkt de aannemer niet.

Tijdens het huisbezoek en via de nieuwsbrief houden wij u op de hoogte over de planning. Een overzicht van de straatnamen en de volgorde van werken vindt u in bijlage 3.

## 4 Zo helpen wij u

U kunt in uw woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Werken in uw woning geeft helaas wel overlast zoals:

- Stof-, gruis- en geluidsoverlast (hak- en breekwerk);
- Inbreuk op uw privacy door de mensen die in uw woning aan het werk zijn;
- Plaatsen van steigers rondom uw woning;
- Plaatsen van een bouwketen en opslag- en afvalcontainers op parkeerplaatsen, de binnentuin, de stoep en/of op de straat;
- Beperkte toegang van uw woning of de weg tijdens de werkzaamheden. Bijvoorbeeld doordat delen van de weg zijn afgezet voor het plaatsen van een kraan, of het verwijderen van asbest.

We doen ons uiterste best om de overlast voor u klein te houden. En we bieden hulp en ondersteuning. Bijvoorbeeld met het verschuiven van meubels of het weghalen van gordijnen. Dit bespreken we graag met u tijdens het huisbezoek.

### Bewonersbegeleiding; uw eerste aanspreekpunt

Voor en tijdens de werkzaamheden kunt u met uw vragen en zorgen terecht bij Marloes Kortekaas van BIK bouw. Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Zij komt daarom bij u op huisbezoek. Samen met u maakt zij afspraken over de hulp en ondersteuning die u misschien nodig heeft. Marloes is tijdens het project uw eerste aanspreekpunt. U kunt haar mailen, bellen, berichten sturen via de Renovatieplanner App of hen persoonlijk spreken tijdens het spreekuur. Het spreekuur is vanaf 22 augustus 2023 iedere dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur in de modelwoning, Meidoornsingel 292.

### Voorzieningen voor u

We helpen u graag op verschillende manieren:

Voorziening	Uitleg
<b>Afdekzeil en verhuisdozen</b>	U krijgt van ons verhuisdozen om uw spullen tijdelijk in op te bergen. En afdekzeil om uw spullen af te dekken tegen stof.
<b>Afvalcontainer</b>	In overleg met de Gemeente Rotterdam plaatsen we een afvalcontainer waarin u gratis afval mag gooien.
<b>Helpende handen</b>	Heeft u hulp nodig bij bijvoorbeeld het verschuiven van meubels? Dan helpen wij u graag. Bespreek met de bewonersbegeleider als u hulp nodig heeft.
<b>Logeerplek</b>	Als het nodig is bieden wij een ingerichte logeerwoning aan. Bijvoorbeeld als u nachtdiensten werkt en overdag moet slapen, bij gezondheidsproblemen, grote gezinnen of bewoners op leeftijd. U spreekt dit af met de bewonersbegeleider.

<b>Douchewoning &amp; toilet</b>	Als u een nieuwe badkamer krijgt, zorgen wij dat u in een andere woning kunt douchen. Bij werkzaamheden aan het toilet, plaatsen we aan het eind van de werkdag de toiletpot terug. U kunt dan doorspoelen met een emmer water.
<b>Keukenblok blijft</b>	Als u een nieuwe keuken krijgt, schuiven we het oude keukenblok eerst van de wand en sluiten we tijdelijk een aanrechtblok aan met flexibele leidingen. U kunt dan gewoon koken en afwassen.
<b>Tijdelijke opslag</b>	Tijdens de werkzaamheden kunt u eventueel uw spullen tijdelijk opslaan in een opslagcontainer in de binnentuin. U bent zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van uw spullen. Normaal valt dit onder de dekking van de inboedelverzekering. Het is slim om dit vooraf na te vragen bij uw verzekeraar.
<b>Straalkachel</b>	Afhankelijk van de werkzaamheden bij koud weer, kunt u een straalkachel krijgen via de aannemer.
<b>Water bij tijdelijke afsluiting</b>	Het kan zijn dat het water tijdelijk wordt afgesloten voor de werkzaamheden. U hoort dit ruim van te voren. In de rustwoning is altijd water aanwezig. Elke avond na de werkzaamheden van die dag heeft u water in uw woning.

### **Maatwerk; wij zoeken altijd naar een oplossing**

Verwacht u problemen, bijvoorbeeld door uw gezondheid of persoonlijke omstandigheden? Wij bespreken dit met u tijdens het huisbezoek. U kunt altijd contact opnemen met Marloes Kortekaas. Zij kijkt graag samen met u naar een oplossing op maat.

# 5 Vergoedingen en financiële afspraken

## U krijgt een ongeriefsvergoeding

Als compensatie voor de overlast ontvangt u van Hef Wonen een ongeriefsvergoeding. Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, ontvangt u deze ongeriefsvergoeding. Zo komen we u tegemoet in de overlast en voor het gebruik van elektra of water. En ook voor het aanpassen of vernieuwen van uw (rol)gordijnen, schilderwerk of behang.

Opbouw ongeriefsvergoeding	Bedrag	Voor wie
Basis ongeriefsvergoeding	€ 390	Elk adres
Extra, als we uw badkamer vervangen	€ 30	Blijkt uit het huisbezoek
Extra, als we uw toilet vervangen	€ 30	Blijkt uit het huisbezoek
Extra, als we uw keuken vervangen	€ 45	Blijkt uit het huisbezoek
Vergoeding kooktoestel	€ 400	Elk adres

### Bijvoorbeeld:

In uw woning voeren we alle standaard werkzaamheden uit en vervangen we het toilet.

Uw vergoeding is dan: € 390 + € 30 = € 420.

Of: in uw woning doen we de standaard werkzaamheden en we vervangen de keuken en het toilet. Uw vergoeding is dan: € 390 + € 45 + € 30 = € 465.

## Voorwaarden van de vergoedingen

Voor het ontvangen van de vergoedingen is er een aantal voorwaarden:

- U huurde uw woning tot de start van de werkzaamheden aan een stuk van ons. En de woning is uw hoofdverblijf;
- U ontvangt de vergoeding op het moment dat de aannemer een 'verklaring van oplevering' aan ons heeft gegeven;
- Heeft u een huurachterstand? Dan trekken we de vergoeding van uw huurschuld af. Dit geldt ook als u nog andere rekeningen aan ons moet betalen;
- Werkt u niet mee aan de werkzaamheden, of houdt u zich niet aan de afspraken die wij met elkaar maakten? Dan kunnen wij de extra kosten die de aannemer hierdoor moet maken, aftrekken van de vergoeding;
- Regelt een bewindvoerder uw financiën? Overleg het uitbetalen van de vergoeding dan met uw bewindvoerder;
- De vergoeding ontvangt u op het rekeningnummer dat bij ons bekend is.

## Elektrisch kooktoestel

Na de werkzaamheden heeft uw woning geen gasaansluiting meer. U gaat dan elektrisch koken. Daarvoor heeft u een elektrisch kooktoestel nodig en pannen die daarvoor geschikt zijn. Tegenwoordig kun je met veel, maar niet met alle soorten pannen elektrisch koken. Wij begrijpen dat dit een grote verandering is. En we kunnen ons voorstellen dat u niet weet hoe u de overstap van koken op gas naar elektrisch koken moet maken. Wij helpen u daarbij. Marloes Kortekaas van BIK bouw geeft u hier tijdens het huisbezoek meer uitleg over.

### U heeft drie opties

1. U ontvangt van ons bovenop de basis ongeriefsvergoeding een extra vergoeding van € 400 voor de aanschaf van een elektrisch kooktoestel met bijbehorende pannen. Dit betekent dat u alles zelf koopt en regelt.
2. U krijgt van ons een elektrische kookplaat en een bijbehorende pannenset. In dit geval gaat het om een 4-pits inductiekookplaat type ETNA KIV354. De standaardkleur van de plaat is zwart met zilveren rand.  
U krijgt in dit geval geen extra vergoeding van € 400 (onder voorbehoud van prijsveranderingen van de kooktoestellen en pannensets). Wel ontvangt u de basis ongeriefsvergoeding van € 390.
3. Als derde optie bieden wij u een elektrisch fornuis met bijbehorende pannenset. U heeft dan niet alleen een 4-pits inductiekookplaat, maar ook een oven. Het type is ETNA VIV560 wit. De inductiekookplaat is zwart en de ombouw is standaard wit.  
Als u voor deze derde optie kiest, krijgt u geen extra vergoeding van € 400 en halen we een extra bedrag van € 100 af van de basis ongeriefsvergoeding. Dan ontvangt u naast bovengenoemde goederen een totale ongeriefsvergoeding van € 290 (onder voorbehoud van prijsveranderingen van de kooktoestellen en pannensets).

### Nogmaals in het kort

- U gaat elektrisch koken;
- Wij zorgen voor een speciaal stopcontact in de keuken voor een elektrisch kooktoestel;
- U kunt zelf alle apparatuur aanschaffen. U krijgt dan van ons een extra vergoeding van € 400 (naast de basis ongeriefsvergoeding van € 390);
- U kunt ervoor kiezen om de bovengenoemde apparatuur bij ons uit te kiezen. Wij verrekenen de kosten dan met de extra vergoeding. Afhankelijk van uw keuze krijgt u nog een totaalbedrag van € 390 (basis ongeriefsvergoeding) of € 290 (basis ongeriefsvergoeding -/- € 100) uitgekeerd (onder voorbehoud van prijsveranderingen van de kooktoestellen en pannensets). U hoeft dan zelf niets meer te regelen om elektrisch te kunnen koken;
- Marloes Kortekaas van BIK bouw komt bij u langs om u meer uitleg te geven;
- De aangeboden kookplaten kunt u bekijken in de modelwoning;
- U wordt eigenaar van de apparatuur. Dit betekent dat u het mee kunt nemen als u verhuist. U bent ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en het vervangen ervan als dat nodig is;
- De apparatuur wordt tijdens het plaatsen aangesloten en eventuele oude gastoestellen zullen worden afgevoerd.

### **Vergoeding voor een aanpassing die u zelf heeft gedaan**

Misschien heeft u iets in of aan uw woning zelf aangepast of opgeknapt. Of nam u een woningaanpassing over van de vorige bewoner. Als de aanpassing weg moet om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren, kunt u misschien een vergoeding ontvangen. We bespreken dit tijdens het huisbezoek. Meer informatie staat op [www.hefwonen.nl/zelf-klussen](http://www.hefwonen.nl/zelf-klussen).

### **Heeft u schade aan uw spullen?**

We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Ondanks dat de aannemer zorgvuldig werkt. Daarom maakt de aannemer foto's voor en na de werkzaamheden 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 Marloes Kortekaas van BIK bouw. De contactgegevens vindt u in bijlage 5. Zij komt langs om de schade te registreren en de mogelijke oplossing met u te bespreken.

Te laat gemelde schade wordt niet vergoed. De aannemer niet kan dan niet meer onderzoeken hoe de schade is ontstaan.

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

# 6 Servicekosten en energieverbruik

Wij vragen géén huurverhoging voor het noodzakelijke onderhoud en het isoleren van uw woning. We vinden het namelijk belangrijk dat wonen voor u betaalbaar blijft. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we wel een maandelijkse vergoeding.

## Verhoging van de servicekosten

Voor de vijf zonnepanelen vragen we een maandelijkse vergoeding van € 10. We tellen dit bedrag op bij uw servicekosten. Doordat het onderdeel is van servicekosten, betaalt u over dit bedrag geen jaarlijkse huurverhoging. U betaalt de extra servicekosten vanaf de eerste dag van de eerstvolgende maand na het plaatsen.

## Geen jaarlijkse huurverhoging in 2024

Tijdens de werkzaamheden blijft uw huurprijs hetzelfde totdat alle werkzaamheden klaar zijn. Dat betekent dus dat we uw netto huur niet verhogen bij de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli 2024.

Na de werkzaamheden gaat uw totale huur iets omhoog omdat we de maandelijkse vergoeding voor de zonnepanelen optellen bij uw servicekosten.

## Huurtoeslag verandert niet

Als u nu huurtoeslag ontvangt, dan krijgt u die na de werkzaamheden ook nog (als uw persoonlijke situatie gelijk blijft). Er verandert niets aan het huurbedrag. De eigen bijdrage voor de zonnepanelen hoeft u niet door te geven aan de belastingdienst. Over deze kosten ontvangt u geen extra huurtoeslag.

## Minder energieverbruik én meer wooncomfort

Na de werkzaamheden:

- Voelt uw woning comfortabeler aan;
- Is uw woning beter geïsoleerd en dus energiezuiniger;
- Verbruikt u minder energie om uw huis te verwarmen tot de temperatuur die u prettig vindt\*;
- Heeft u zonnepanelen waarmee u zelf stroom opwekt;
- Dus u bespaart energiekosten\*;
- Moet u anders ventileren en verwarmen: betere isolatie vraagt om anders te ventileren en te verwarmen.

Tijdens de oplevering van uw woning vertellen wij hoe u moet ventileren en kunt stoken. U krijgt dan ook een woonwijzer waarin u deze informatie nog eens kunt lezen.

\*Hoeveel minder energie u verbruikt, hangt af van de manier waarop u omgaat met verwarming en warm water.

\*\*Meer informatie over de zonnepanelen leest u in bijlage 1.

# 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 Hef Wonen vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Hef Wonen. De Huurdersraad spreekt met ons bestuur, de directieleden en de raad van commissarissen over thema's die voor huurders belangrijk zijn. De begeleiding van u als huurder tijdens de renovatie vinden wij heel belangrijk. De afspraken die we hierover maakten met de Huurdersraad, staan 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 Schiebroek-Zuid fase 1 om zich aan te melden voor een klankbordgroep. De klankbordgroep komt op voor wat goed is voor de bewoners tijdens het project en blijft tot het einde betrokken. Wij bespreken met de klankbordgroep regelmatig de voortgang van het project, zoals de planning, technische zaken en de bewonersbegeleiding.

Vijf bewoners meldde zich voor de klankbordgroep aan. Samen maakten wij het sociaal plan op maat voor dit project.



# 8 Gaat u akkoord met ons plan?

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en 'ja' zegt tegen het plan. In deze informatiemap leest u alle informatie om een goede keuze te maken. Voor de verbeteringen, waarmee we uw woning energiezuinig maken, hebben wij uw akkoord nodig. Voor deze renovatie moet minimaal 70% van de bewoners van de woningen in uw buurt 'ja' zeggen voordat wij kunnen starten.

## Vul het formulier in

Op het antwoordformulier kunt u aangeven of u wel of niet akkoord gaat met het plan. Dit formulier vindt u in bijlage 2 achterin deze map. Vergeet u het formulier niet te ondertekenen.

## Lever het formulier vóór 1 september 2023 in

- Tijdens het huisbezoek bij Marloes Kortekaas van BIK bouw;
- Doe het in de brievenbus van de modelwoning: Meidoornsingel 292;
- Stuur het op in de antwoordvelop. Een postzegel is niet nodig;
- Mail een foto van het formulier naar [schiebroekfase1@bikbouw.nl](mailto:schiebroekfase1@bikbouw.nl);
- Stuur een foto via de chat of meldingen van de Renovatieplanner app;
- App of sms een foto naar Marloes Kortekaas van BIK bouw. Het telefoonnummer vindt u in bijlage 5 'Contactpersonen'.

## Uw antwoord is nodig

We hebben van iedereen een antwoord nodig. Ook als u niet akkoord bent. Graag horen we dan waarom u het niet eens bent met ons plan.

Heeft u nog vragen of twijfelt u bij het invullen? Neem dan contact op met Marloes Kortekaas. Zij komt met plezier nog eens bij u langs om u te helpen.

## Als 70% akkoord is maar u niet, wat dan?

Als 70% van de bewoners akkoord is met dit plan, dan geldt het voor alle bewoners. Ook als u het er niet mee eens bent. Dat is volgens de wet zo geregeld. U kunt wel zelf aan de rechter vragen om voor uw persoonlijke situatie te beoordelen of ons voorstel redelijk is. U moet dit binnen acht weken doen na de datum van de brief waarin wij u laten weten dat 70% van de bewoners akkoord is.



# Bijlagen

In de bijlagen achter de tabbladen vindt u:

- Bijlage 1**      Informatie zonnepanelen
- Bijlage 2**      Formulier akkoord / niet akkoord
- Bijlage 3**      Planning
- Bijlage 4**      Impressies portiek en balkon
- Bijlage 5**      Contactpersonen
- Bijlage 6**      Renovatieplanner-app
- Bijlage 7**      Woordenlijst met uitleg



## Bijlage 1

# Zonnepanelen

Als we uw woongebouw opknappen, plaatsen we voor iedere woning 5 zonnepanelen op het dak. U betaalt hiervoor een kleine vergoeding die we optellen bij de servicekosten.

### Waarom zonnepanelen?

Het belangrijkste voordeel van zonnepanelen is dat u zelf energie opwekt en bespaart op uw energiekosten. Daarbij draagt het bij aan een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en een duurzame toekomst voor volgende generaties.

### Hoe werkt een zonnepaneel?

Een zonnepaneel bestaat uit cellen die (zon)licht omzetten in elektriciteit. Om de elektriciteit te kunnen gebruiken in huis zet een omvormer de opgewekte gelijkstroom om in wisselstroom. U kunt de opgewekte elektriciteit direct gebruiken.

### Wat levert het op/hoe werkt dat besparen nu precies?

Van de zonnestroom die uw zonnepanelen opwekken, gebruikt u gemiddeld ongeveer 30% zelf. Dat komt doordat zonnepanelen vooral midden op de dag stroom opwekken, terwijl het verbruik piekt op andere momenten. De rest van de stroom levert u terug aan het elektriciteitsnet en daarvoor krijgt u een vergoeding. Het verschil tussen de afgenomen hoeveelheid elektriciteit van het net en de hoeveelheid aan het net terug geleverde elektriciteit wordt jaarlijks verrekend met uw energierekening (salderen).

### Hoe wordt het huurbedrag verrekend?

Wij brengen het huurbedrag maandelijks via de servicekosten in rekening. De opbrengst is een indicatie voor de komende 5 jaar op basis van een gemiddeld huishouden. Na deze 5 jaar heeft u nog steeds winst aan de zonnepanelen. Het rendement van de zonnepanelen zal iets afnemen, maar u zult nog steeds financieel voordeel uit de panelen halen.

Aantal zonnepanelen	Kosten per maand	Opbrengst zonnepanelen per jaar	Netto voordeel per jaar
5	€ 10	+/- € 450 tot € 360	+/- € 340 tot € 160

### Kan ik ook kiezen voor meer of minder zonnepanelen?

Nee, we willen hetzelfde aantal panelen aan elke huurder aanbieden.

### Ik ben heel vaak niet thuis overdag. Wat heb ik dan aan zonnestroom?

De zonnestroom die u niet gebruikt, gaat terug naar het elektriciteitsnet. Daar krijgt u een vergoeding voor. Uw energieleverancier verrekent het verschil tussen wat u verbruikt en wat u terug levert. Dit noemen we salderen. Zo is dus ook de stroom die u niet gebruikt evenveel geld waard als de zonnestroom die u wel gebruikt. U hebt er dus zeker wat aan, en het milieu ook! Als u apparaten met een timer hebt, kunt u deze zo programmeren dat ze aan gaan op het moment dat de zon schijnt. Ook als u niet thuis bent.

## Hebben zonnepanelen nog wel zin als je in de toekomst misschien geen stroom meer kunt terug leveren?

Zonnepanelen hebben zeker zin. Ook als de salderingsregeling over een aantal jaren misschien wordt afgebouwd of zelfs afgeschaft. De stroom die u zelf opwekt en direct verbruikt, hoeft u niet van het net af te nemen. Daarnaast krijgt u voor de terug geleverde stroom ook bij afschaffing van de salderingsregeling een vergoeding. De hoogte van deze vergoeding hangt af van het contract dat u heeft met uw energieleverancier.

## Worden de zonnepanelen schoon gemaakt?

Zonnepanelen regenen in principe schoon en hoeven niet schoongemaakt te worden.

## Wie onderhoudt de zonnepanelen?

In principe hoeven zonnepanelen niet onderhouden te worden. Mocht dit na een aantal jaren wel het geval zijn, dan is Hef Wonen hier verantwoordelijk voor. U hoeft dan niets te betalen of te doen.

## Kan ik de zonnepanelen ook kopen?

Nee, het is niet mogelijk om zonnepanelen te kopen.

## Moet ik aan mijn energieleverancier doorgeven dat ik zonnepanelen heb?

Dat is niet nodig. Wij regelen dat uw zonnepanelen worden aangemeld bij uw energieleverancier.

## Voorbeeldberekening

In deze berekening gaan we uit van *verwachte* opbrengst en bedragen. We baseren deze aannames op gegevens van onder andere TNO en Milieucentraal en de kennis en regels van nu.

5 zonnepanelen	
Huur zonnepanelen (/maand)	€ 10
Huur zonnepanelen (/jaar)	€ 120
Type zonnepanelen	415 WP
Opbrengst (/jaar)	1800 kWh
Direct eigen gebruik van opgewekte stroom	550 kWh
Terug leveren aan elektriciteitsnet	-1250 kWh

Een gemiddeld huishouden gebruikt naar verwachting 30% van de met zonnepanelen opgewekte energie direct (550 kWh). Het is voordelig als u dan bijvoorbeeld de wasmachine laat draaien. Dit is immers zelf opgewekte stroom die u niet hoeft te kopen. De rest van de opgewekte stroom wordt terug geleverd aan het net (1250 kWh), daar krijgt u een vergoeding voor.

De bedragen hieronder zijn (indicatieve) opbrengsten naast uw besparing. We laten de geschatte opbrengst zien als de salderingsregeling blijft bestaan en als deze regeling op termijn wordt afgeschaft.

<b>Netto voordeel van eigen opwek zonnepanelen</b>	<b>2024</b>	<b>2029</b>	<b>2034</b>	<b>2039</b>	<b>2044</b>
<b>Behoud salderingsregeling (/jaar)</b>	€ 340	€ 360	€ 390	€ 410	€ 440
<b>Afschaffing salderingsregeling (/jaar)</b>	€ 340	€ 230	€ 160	€ 180	€ 190

U betaalt jaarlijks € 120 aan Hef Wonen voor 5 zonnepanelen. Naast dat u deze kosten terugverdient, kunnen de zonnepanelen u in 2024 (indicatief) € 340 extra opleveren.

**Let op!**

Bij sommige (inboedel)verzekeraars is het verplicht om door te geven dat er zonnepanelen zijn aangebracht. Neem contact op met uw verzekeraar om dit na te gaan. Voor een aanvullende verzekering kunt u informatie vinden op:

[www.consumentenbond.nl/opstalverzekering/verzeker-je-zonnepanelen](http://www.consumentenbond.nl/opstalverzekering/verzeker-je-zonnepanelen).





## Bijlage 2

# Formulier akkoord / niet akkoord

Voorstel voor onderhoud en woningverbetering en wijziging servicekosten voor Schiebroek-Zuid fase 1.

Dit formulier is een onderdeel van het voorstel voor onderhoud en woningverbetering met de bijbehorende voorzieningen, vergoedingen en wijziging van de servicekosten, zoals staat omschreven in deze informatiemap:

- Het bedrag voor de zonnepanelen is € 10 per maand. Dit bedrag wordt opgeteld bij de maandelijkse servicekosten van uw woning;
- U hoort per brief van ons vanaf wanneer u de nieuwe servicekosten moet gaan betalen;
- Het reglement Sloop, Renovatie, Groot Onderhoud geldt voor dit project. Als u wilt, kunt u hiervan een exemplaar ontvangen;
- Staat u onder bewind? Neem deze informatiemap met de huurverhoging dan met uw bewindvoerder door en laat hem of haar mee ondertekenen.

### Kruis aan waar u voor kiest:

- Ja, ik ga akkoord met het voorstel van Hef Wonen voor onderhoud en woningverbetering met het nieuwe servicekostencomponent van € 10 voor de woningen in Schiebroek-Zuid fase 1, waar mijn woning deel van uitmaakt (de adressen staan op pagina 2 van deze informatiemap)
- Nee, ik ga niet akkoord met het voorstel van Hef Wonen voor onderhoud en woningverbetering met het nieuwe servicekostencomponent van € 10 voor de woningen in Schiebroek-Zuid fase 1, waar mijn woning deel van uitmaakt (de adressen staan op pagina van deze informatiemap) omdat:

Achternaam .....

Voorletters .....

Straat + huisnummer .....

Postcode + plaats .....

Telefoonnummer .....

E-mail .....

Datum: .....

Handtekening huurder

Handtekening medehuurder  
(wanneer van toepassing)

Handtekening bewindvoerder  
(wanneer van toepassing)

LET OP! Lever dit formulier in voor 1 september 2023. Dat kan bij Marloes Kortekaas van BIK bouw tijdens het huisbezoek. Of in de brievenbus van Meidoornsingel 292, via whatsapp, de renovatieplanner-app of via [schiebroekfase1@bikbouw.nl](mailto:schiebroekfase1@bikbouw.nl).



### Bijlage 3

# Planning woningen\*

<b>Januari 2024 – april 2024</b>	<b>Asserweg 230 - 348</b>
Asserweg 334 – 348	januari t/m februari
Asserweg 310 – 324	januari t/m februari
Asserweg 294 – 308	februari t/m maart
Asserweg 270 – 284	februari t/m maart
Asserweg 254 – 268	maart t/m april
Asserweg 230 – 244	maart t/m april
Als de werkzaamheden in alle woningen van het portiek zijn afgerond, vinden aansluitend tussen februari en mei de werkzaamheden in de portieken en bergingen plaats.	
<b>April 2024 – juli 2024</b>	<b>Krabbestraat 50 - 96</b>
Krabbestraat 50 – 60	april t/m mei
Krabbestraat 62 – 72	april t/m mei
Krabbestraat 74 – 84	april t/m mei
Krabbestraat 86 – 96	mei t/m juli
Als de werkzaamheden in alle woningen van het portiek zijn afgerond, vinden aansluitend tussen april en juli de werkzaamheden in de portieken en bergingen plaats.	
<b>Mei 2024 – september 2024</b>	<b>Meidoornsingel 310 - 356</b>
Meidoornsingel 310 – 324	mei t/m juni
Meidoornsingel 326 – 340	mei t/m juni
Meidoornsingel 342 – 356	juni t/m juli
Als de werkzaamheden in alle woningen van het portiek zijn afgerond, vinden aansluitend tussen juni en september de werkzaamheden in de portieken en bergingen plaats.	

\*Alle data zijn onder voorbehoud. De planning kan door omstandigheden altijd wijzigen. Wij houden u via de nieuwsbrief op de hoogte van de actuele planning.



# Impressies portiek en balkon





## Bijlage 5

# Contactpersonen

Bij het voorbereiden en uitvoeren van het plan zijn verschillende medewerkers van Hef Wonen en van aannemer BIK bouw betrokken. Zij lopen regelmatig door uw straat. U kunt hen altijd aanspreken met vragen over de werkzaamheden.

### BIK bouw

Marloes Kortekaas en Klaas de Vries van BIK bouw zijn uw eerste aanspreekpunten voor vragen over de werkzaamheden.

<b>Marloes Kortekaas</b>	Hallo, mijn naam is Marloes Kortekaas. Ik ben bewonersbegeleider bij Bik bouw. U kunt ook bij mij terecht met uw vragen voor tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden. Ik ben te bereiken op telefoonnummer 06 15 67 49 05 en via de Renovatieplanner app. Of stuur een e-mail naar: <a href="mailto:schiebroekfase1@bikbouw.nl">mailto:schiebroekfase1@bikbouw.nl</a> . Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
--------------------------	--

### Hef Wonen

Heeft u vragen die niet over de werkzaamheden gaan? Dan kunt u net als altijd terecht bij uw vaste contactpersonen van Hef Wonen. Het telefoonnummer is 010 210 66 00.

<b>Jolene Poulina</b>	Hallo, ik ben Jolene Poulina. Ik ben sociaal beheerder bij Hef Wonen. Heeft u vragen die niet over de werkzaamheden gaan? Dan kunt u bij mij terecht. Bijvoorbeeld wanneer u overlast ervaart van uw burens of wanneer u zich zorgen maakt over iets in de buurt.
<b>Ali Zamir</b>	Hallo, ik ben Ali Zamir. Ik ben wijkbeheerder bij Hef Wonen. Samen met mijn collega's zorg ik ervoor dat uw directe omgeving schoon, heel en veilig is. Heeft u klachten over bijvoorbeeld huisvuil? Dan hoor ik dat graag.

### Kom naar het spreekuur

Vanaf 22 augustus 2023 is er 1 keer per week spreekuur op dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur. Het spreekuur is op de Meidoornsingel 292.

### Vraag het aan de klankbordgroep

Heeft u vragen of opmerkingen voor de klankbordgroep? Stuur dan een e-mail naar [klankbordgroepschiebroek@gmail.com](mailto:klankbordgroepschiebroek@gmail.com).

### Vraag het aan de wijkbeheerder

Heeft u vragen of klachten over de leefbaarheid in de buurt? Denk bijvoorbeeld aan spullen die buiten staan. Neemt u dan contact op met de wijkbeheerder: Ali Zamir. U kunt hem bellen op telefoonnummer 010 210 66 00.

### **Ophalen grofvuil**

Het opknappen van de woning is een mooie aanleiding om eens goed op te ruimen. Heeft u grofvuil? Ga naar [www.rotterdam.nl/grofvuil](http://www.rotterdam.nl/grofvuil) voor meer informatie en het maken van een afspraak. U kunt ook bellen: 14 010.

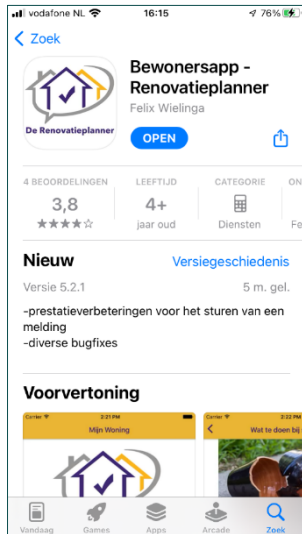
### **Ophalen herbruikbare spullen**

Heeft u herbruikbare spullen waar u iemand anders nog blij mee kunt maken? Het Goed haalt herbruikbare spullen gratis bij u op. Maak hiervoor een afspraak bij Het Goed. Let op: Het Goed haalt alleen herbruikbare spullen op, geen grofvuil. Kijk voor meer informatie op [www.hetgoed.nl/services#ophaalservice](http://www.hetgoed.nl/services#ophaalservice).



## Bijlage 6

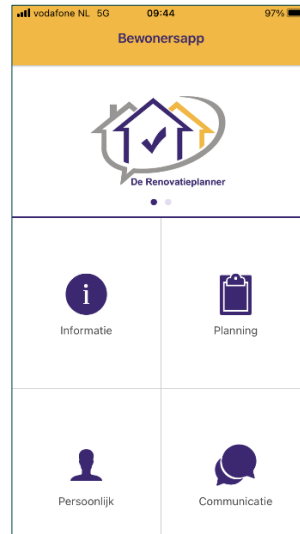
# Renovatieplanner-app



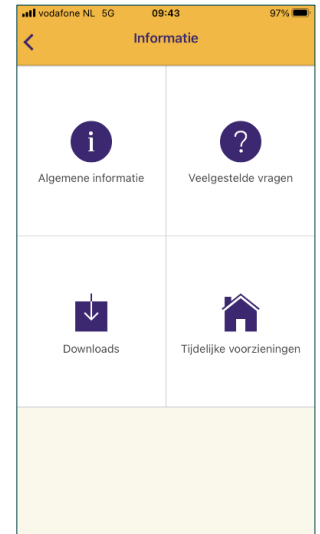
**Stap 1:** download de Renovatieplanner app



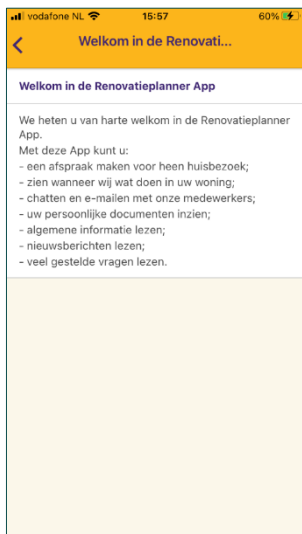
**Het logo:** beginscherm van de app



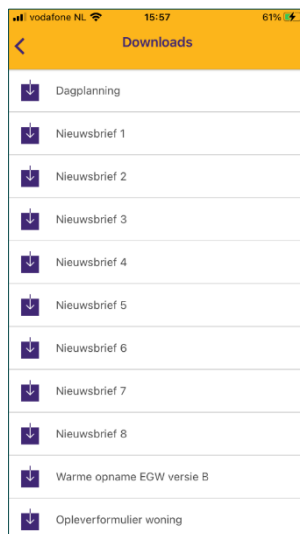
**Beginpagina na inlog** in persoonlijke omgeving



**Informatie**



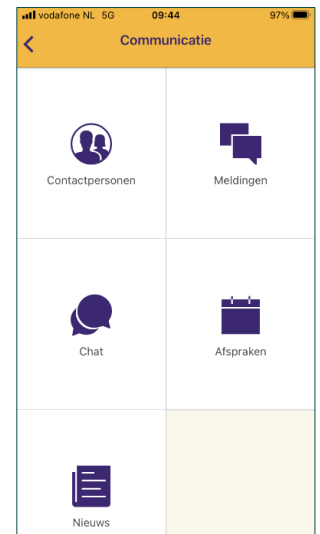
**Nieuwsbericht** onder 'algemene informatie'



**Downloads** onder 'informatie'



**Persoonlijk** vanuit beginpagina



**Communicatie** vanuit beginpagina



# Woordenlijst

<b>Groot onderhoud</b>	Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden voor een woongebouw, meerdere woongebouwen of woningen (een complex).
<b>Huurder</b>	Alle bewoners 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.
<b>Huurprijs</b>	De huur van een woning zonder servicekosten. Deze huur is voor sociale huurwoningen nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling).
<b>Klankbordgroep</b>	Bewoners kunnen deelnemen aan de klankbordgroep. Reguliere aandachtspunten kunnen verlopen via de eventuele bewonerscommissie. Zaken die over het project gaan lopen via de klankbordgroep. We behandelen de klankbordgroep officieel volgens de Overlegwet.
<b>Reguliere huurovereenkomst</b>	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.
<b>Onderhoud en verbetering</b>	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.
<b>Sociaal Plan</b>	Uitwerking van een planbesluit waarin is vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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;</li><li>▪ De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;</li><li>▪ Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.</li><li>▪ Afspraken om het investeringsproject voor de bewoners financieel en materieel zo soepel mogelijk te laten verlopen. Bewoners krijgen daardoor zekerheid over hun rechten.</li><li>▪ In het Sociaal Plan wijken we niet af ten nadele van de huurder van het Reglement Sloop, Renovatie en Groot Onderhoud.</li></ul>

- Sociale huurwoning** Een woning, in eigendom van Hef Wonen, met een huur van maximaal € 808,06 per maand (prijspeil 2023).
- Logeer- en rustwoning** Een logeer- en rustwoning is een ingerichte woning. Hier staan bijvoorbeeld bedden, stoelen, een bankstel en een wasmachine. Ook is de logeerwoning voorzien van (draadloos) internet. Voor het gebruik van een logeerwoning tekent u een aparte gebruikersovereenkomst. Aan het gebruik van de logeerwoning zijn geen kosten verbonden, want u betaalt de huur van uw eigen woning tijdens het verblijf in de logeerwoning door.
- Tijdens de werkzaamheden hebben wij tien logeer- en rustwoningen beschikbaar. Bewoners kunnen gedurende de werkzaamheden in hun eigen woning gebruik maken van een van deze rust- en logeerwoningen. Bijvoorbeeld om in te werken of om u even terug te trekken en tot rust te komen. Wilt u gebruik maken van een logeer- en rustwoning? Dit kunt u aangeven tijdens het huisbezoek.

