



Renovatie Langendijkdreef

Projectplan v3

STATUS

Concept

DATUM

26-11-2024

met ziel en zakelijkheid

Colofon

PROJECTNAAM	Renovatie Langendijkdreef
ONDERWERP	Projectplan v3
STATUS	Concept
DATUM	26-11-2024
PROJECTLEIDER	Richard van Zwet
CONTACTPERSONEN	Richard van Zwet Wesley de Wekker
MANAGER	Martin Feenstra
AUTEURS	Rijnhart Wonen

Inhoudsopgave

Colofon.....	2
Inleiding	5
1 Aanleiding, soort ingreep en planning	6
1.1 Beschrijving van het woonblok	6
1.2 Staat van onderhoud	6
1.3 Soort ingreep.....	6
1.4 Startdatum en duur van de werkzaamheden	6
1.5 Informatieboekje.....	7
2 Technisch plan	8
2.1 Projectgegevens	8
2.2 Contactpersonen	8
2.3 Wat gaan we doen?.....	9
3 Sociaal plan.....	13
3.1 Ingangsdatum en looptijd sociaal plan.....	13
3.2 Betrekken van huurders	13
3.2.1 <i>Wie vertegenwoordigt de huurders.....</i>	<i>13</i>
3.2.2 <i>Participatieplan</i>	<i>13</i>
3.2.3 <i>Communicatieplan.....</i>	<i>13</i>
3.3 Keuzemogelijkheden bij vervanging keuken of badkamer	13
3.4 Opvang tijdens de werkzaamheden	13
3.4.1 <i>Portocabins.....</i>	<i>13</i>
3.4.2 <i>Logeerwoningen</i>	<i>14</i>
3.4.3 <i>Rustplek</i>	<i>14</i>
3.4.4 <i>Thuiswerkplek.....</i>	<i>14</i>
3.5 Overlast	14
3.6 Voorzieningen en vergoedingen	14
3.6.1 <i>Afdekmaterialen en opslag van keukenspullen</i>	<i>14</i>
3.6.2 <i>Kleding wassen</i>	<i>15</i>
3.6.3 <i>Vergoeding</i>	<i>15</i>
3.6.4 <i>Opruimdag.....</i>	<i>15</i>
3.6.5 <i>Opslagcontainers.....</i>	<i>15</i>
3.7 Verhuizen	15
3.8 Startwerkgesprekken	15
3.9 Maatwerk	16
3.10 Proefwoning	16
3.11 Draagvlak: akkoord huurders vragen	16
3.12 Toezicht tijdens de bouw en bewonersbegeleiding.....	16
3.13 Schaderegeling	16
3.14 Tevredenheidsonderzoek.....	17
4 Bijlagen.....	18
4.1 Bijlage 1 Participatieplan.....	18
4.2 Bijlage 2 Communicatieplan.....	20

Inleiding

Welkom bij het projectplan voor de renovatie van het complex de Langendijkdreef. Dit plan is gemaakt om u te informeren over alle belangrijke details van de renovatie. Het projectplan is opgedeeld in twee delen: het technisch plan en het sociaal plan.

In het technisch plan vindt u een overzicht van alle werkzaamheden die we gaan uitvoeren¹. We zullen uitleggen wat er precies gaat gebeuren aan het gebouw en hoe we dit gaan doen. Dit is belangrijk, zodat u weet wat u kunt verwachten tijdens de renovatie.

Het sociaal plan is er om ervoor te zorgen dat uw belangen als huurder goed beschermd worden. Hierin staan de afspraken en regelingen tussen u en Rijnhart Wonen. Het doel van dit plan is om de overlast en ongemakken van de werkzaamheden zo veel mogelijk te beperken. We willen ervoor zorgen dat u zo comfortabel mogelijk kunt blijven wonen tijdens de renovatie.

Dit projectplan is de basis van ons voorstel aan u om mee te doen met de renovatie. Dat noemen we de draagvlakmeting. Ons doel is dat zoveel mogelijk huurders akkoord gaan met de renovatie. Meer over de draagvlakmeting leest u in dit projectplan.

Wij begrijpen dat renovatie soms lastig kan zijn, maar met dit plan willen we alles zo soepel en duidelijk mogelijk laten verlopen. Laten we met elkaar werken aan mooie en opgeknapte woningen aan de Langendijkdreef.

¹ Onder voorbehoud van definitieve besluitvorming binnen Rijnhart Wonen

1 Aanleiding, soort ingreep en planning

1.1 Beschrijving van het woonblok

De flat Langendijkdreef 2 t/m 172 bestaat uit 86 tweekamerappartementen, gebouwd in 1973. De appartementen zijn verdeeld over 4 woonlagen (begane grond tot en met 3^e verdieping). De entree met trappenhuis en lift ligt in het midden van de flat. Links en rechts van de entree liggen elk 43 appartementen. De appartementen zijn bereikbaar via een galerij.

1.2 Staat van onderhoud

De staat van onderhoud is slecht. Ongeveer de helft van de badkamers (inclusief toilet) en keukens zijn toe aan vernieuwing. Alle cv-ketels moeten vervangen worden. Inclusief de rookgasafvoeren. De gietijzeren standleidingen zijn slecht en soms doorgeroest. In het woonblok is asbest aanwezig. Bij een renovatie moet dit gesaneerd worden. Er zijn mogelijk koudebruggen aanwezig waardoor condensvorming en schimmel kunnen ontstaan. Constructief is het gebouw in orde.

Het gemiddelde energielabel is C, als volgt verdeeld:

- 3 x labels B,
- 49 x labels C,
- 32 x labels D en
- 2 x labels E.

Naar verwachting kan het woonblok in de toekomst aangesloten worden op het collectieve warmtenet. Ter voorbereiding hierop is het nodig om de woningen goed te isoleren. Het doel is om het gemiddelde energielabel met 2 stappen te verbeteren naar een A label. De verwachting is dat het energieverbruik voor alle bewoners afneemt. Ook is het nodig om de woningen goed (mechanisch) te ventileren.

1.3 Soort ingreep

Op basis van onderzoeken en uitvraag bij bewoners is gekozen voor een renovatie met behoud van de huurovereenkomst. De werkzaamheden leiden niet tot een huurverhoging.

Ongeveer 50% van de keukens en badkamers met toilet zijn aan vervanging toe. Door verplaatsing van het toilet krijgt de badkamer een logischer indeling. Het woonblok wordt goed geïsoleerd en voorzien van CO₂ gestuurde mechanische ventilatie in de woningen.

Bij de werkzaamheden aan de keuken en badkamer in de woning, of wanneer de situatie daar om vraagt is voor bewoners overdag een eigen verblijfsruimte beschikbaar tijdens de uitvoering. U leest hierover meer in het hoofdstuk "Sociaal Plan".

1.4 Startdatum en duur van de werkzaamheden

De uitvoering start vanaf augustus 2025. De aannemer maakt tijdig een planning met de bouwroute. We informeren u zodra de planning concreet is. Er wordt op twee verschillende manieren door het blok heen gewerkt: de grootste bouwkundige werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen doen we horizontaal, dus van links naar rechts, of andersom. Bijvoorbeeld de asbestsanering en het vervangen van het glas.

De overige bouwkundige werkzaamheden doen we verticaal, van boven naar beneden. Bijvoorbeeld het vernieuwen van de badkamer en ventilatiekanalen. We werken dan steeds in twee strangen tegelijk (dat zijn woningen boven elkaar van begane grond t/m 3e etage).

Omdat we zowel horizontaal als verticaal werken is het niet mogelijk om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren. De aannemer komt meerdere keren langs. Eerst voor de asbestverwijdering. En daarna voor de bouwkundige werkzaamheden. Natuurlijk laten we u op tijd weten wat u precies wanneer kunt verwachten.

1.5 Informatieboekje

Voordat de werkzaamheden beginnen ontvangt u een informatieboekje met de details van de werkzaamheden en de globale planning per strang. Voor zowel het verwijderen van het asbest als voor het uitvoeren van de andere (bouwkundige) werkzaamheden. In het informatieboekje staan alle praktische zaken die geregeld moeten worden om het werk te kunnen uitvoeren.

Startwerkgesprek

Voordat uw woning aan de beurt is voert de aannemer een 'startwerkgesprek' met u. Tijdens dit gesprek bespreken zij de details van de uitvoering in uw woning met u. Het 'startwerkgesprek' plannen we minimaal 10 werkdagen voordat uw woning aan de beurt is.

De duur van de werkzaamheden in de woning zelf hangen af van wat er precies moet gebeuren:

1. Isolerende maatregelen, mechanische ventilatie en cv: ongeveer 10 werkdagen
2. Isolerende maatregelen, mechanische ventilatie, cv, keuken en badkamer/toilet: ongeveer 15 tot 17 werkdagen.
3. Asbest verwijderen duurt 2 werkdagen, voorafgaand aan de overige werkzaamheden.

Maatwerk en/of onvoorziene omstandigheden kunnen zorgen voor een afwijkend aantal werkdagen. Dit wordt persoonlijk met de betrokken bewoners besproken.

De totale duur van de renovatie in het complex is naar verwachting tussen de 10 en 11 maanden.

2 Technisch plan

In het technisch plan vindt u een overzicht van alle werkzaamheden die we gaan uitvoeren. We leggen uit wat er precies gaat gebeuren aan het gebouw en hoe we dit gaan doen. Dit is belangrijk, zodat u weet wat u kunt verwachten tijdens de renovatie.

2.1 Projectgegevens

Projectnaam Langendijkdreef

86 appartementen

Adressen: Langendijkdreef 2 t/m 172

2.2 Contactpersonen

Aannemer Coen Hagedoorn Bouw Leiderdorp

Bewonersbegeleider Coen Hagedoorn - Sana Nederpel

Sana begeleidt de bewoners bij de voorbereiding en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Zij is uw contactpersoon voor alle sociale vragen.

E-mail: snederpel@coenhagedoorn.nl

Telefoon: 06 82 24 08 64

Uitvoerder Coen Hagedoorn (naam nog niet bekend)

Uw contactpersoon voor alle technische vragen over de werkzaamheden.

De naam en de contactgegevens van de uitvoerder ontvangt u eind juli 2025 met het bewonersboekje.

Rijnhart Wonen



Richard van Zwet - projectleider Rijnhart Wonen

Richard is eindverantwoordelijk voor het project en heeft contact met de aannemer.

E-mail: r.vanzwet@rijnhartwonen.nl

Telefoon: 071 – 581 11 86

Opzichter - (naam nog niet bekend)

De opzichter houdt periodiek toezicht op het werk en is periodiek aanwezig op de bouwplaats.

E-mail:

Telefoon:



Wesley de Wekker – Woonconsulent Rijnhart Wonen
Samen met de bewonersbegeleider van Coen Hagedoorn zorgt Wesley ervoor dat alle sociale zaken soepel verlopen. Uw eerste aanspreekpunt is de bewonersbegeleider van Coen Hagedoorn
E-mail: w.dewekker@rijnhartwonen.nl
Telefoon: 071 – 581 33 64

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders en praat mee over de plannen voor de Langendijkdreef.

E-mail: langendijkdreef@outlook.com

Kunt u niet e-mailen? Dan kunt u de bewonerscommissie ook bereiken via de ideeënbus in de hal.

Onderaannemers

Coen Hagedoorn besteedt diverse werkzaamheden uit aan onderaannemers. Denk hierbij aan onder andere aan verwijderen van asbest, metselwerk en loodgieterswerk. Bij de uitvoerder van Coen Hagedoorn kunt u terecht voor al uw technische vragen. De uitvoerder bewaakt de kwaliteit van het werk van de onderaannemers.

2.3 Wat gaan we doen?

Onderdeel	Wat gaat er gebeuren?	Extra uitleg
In de woning		
Vloeren van de 20 begane grondwoningen	Isoleren met laag isolatie in de kruipruimte	Aanbrengen 30 cm HR++ bodemparels
Keuken	Een deel van de keukens wordt vervangen omdat dat nodig is. Alle bewoners hebben hier inmiddels bericht over gekregen.	U kunt kiezen uit drie kleuren voor de werkbladen en frontjes.
Badkamer met toilet	Een deel van de badkamers wordt vervangen omdat dat nodig is. Alle bewoners hebben hier inmiddels bericht over gekregen. Totale badkamer met toilet en tegelwerk wordt vernieuwd.	Het tegelwerk van de wanden en de vloer wordt in standaardkleuren (wit en grijs) uitgevoerd. Deze kleur kunt u zien in de proefwoning.
Binnendeuren	Waar nodig worden de deuren iets ingekort (of drempels verwijderd)	Deze ingreep is nodig om goed te kunnen ventileren.
Installaties		

Mechanische ventilatie	De collectieve mechanische ventilatie wordt veranderd naar CO2-gestuurde ventilatie met een CO2-melder in de slaapkamer. Ook komen er nieuwe ventielen in keuken en badkamer.	U krijgt meer informatie over de CO2-gestuurde ventilatie in het bewoners-informatieboekje en de handleiding die u later krijgt. Zie hiervoor hoofdstuk 3 over het Sociaal Plan.
Cv-ketels	Uw cv-ketel wordt vervangen. Ook de (collectieve) rookgasafvoeren en de luchtaanzuigvoorziening in de flat wordt vervangen.	De nieuwe rookgasafvoeren worden in een nieuwe schacht gemaakt, deze schacht wordt brandwerend gemaakt.
Warmte-terugwin-unit (WTW)	In alle woningen komt in de woonkamer een Climaraad-systeem. Dit systeem zorgt voor warmteterugwinning in uw woning. Het glas in alle woonkamers en keukens wordt vervangen door dubbelglas zonder ventilatieroosters. Het nieuwe systeem werkt namelijk niet goed met ventilatieroosters.	De WTW komt op de plaats van de radiator in de woonkamer tegen het balkon. Meer informatie over de WTW krijgt u in het bewonersinformatieboekje en in de handleiding die u later krijgt. In de proefwoning kunt u zien hoe het eruit gaat zien.
Aansluiting elektrisch koken	Perilex-aansluiting (speciaal stopcontact voor elektrisch koken)	Ook de meterkast wordt hiervoor aangepast (extra groep). U bent niet verplicht om elektrisch te koken. Koken op gas blijft mogelijk.
Afvoerleidingen		
De staande afvoerleidingen (standleiding) renoveren	Er komt een soort kous in de standleiding. Deze vormt een nieuw laagje in de buis.	De kous wordt vanaf het dak van het gebouw in de standleiding geblazen.
Asbest		
Asbest verwijderen (saneren)	Asbest wordt verwijderd op de plekken waar dat nodig is. Denk aan de kit rondom de ramen, panelen en de ventilatievoorziening.	Asbest verwijderen kan betekenen dat meerdere bewoners op een galerij hun woning maximaal 2 dagen overdag niet kunnen gebruiken. Zie hiervoor het sociaal plan (hoofdstuk 3).
Buitenkant woning (casco)		
Betimmering naast voordeuren	Isoleren en aanbrengen van nieuwe houten afwerking inclusief de buitenkasten op de begane grond.	In de proefwoning kunt u de nieuwe houten afwerking bekijken.
Kozijnen	Zijn uw kozijnen niet luchtdicht? Dan worden deze opnieuw afgedicht met kit.	

Panelen in de kozijnen	In de panelen van de raamkozijnen aan de achtergevel zit asbest. De panelen worden daarom vervangen.	Er worden nieuwe geïsoleerde panelen geplaatst. De afwerking kunt u zien in de proefwoning.
Glas in de vaste kozijnen (ramen die niet open kunnen)	Alleen waar nu enkel glas zit wordt deze vervangen door HR++ glas. Huidige dubbel glas blijft zitten.	De asbesthoudende kit rondom de ramen met enkel glas wordt verwijderd.
Ramen die wel open kunnen	Deze ramen worden vervangen.	In de slaapkamer naast de voordeur wordt het onderste raam een vast raam. Dit is een veiligheidsingreep. U kunt u in de proefwoning bekijken hoe het nieuwe raam eruitziet.
Deuren	Nieuwe voordeur (geïsoleerd) en een nieuwe deur naar balkon/achtertuin (geïsoleerd)	Dit kunt u in de proefwoning bekijken.
Metselwerk	De voegen worden vervangen aan de zijgevel van het gebouw en op de galerij.	Het oude voegwerk moet eerst worden uitgehakt. Daarna opnieuw voegen en impregneren.
Na-isoleren van spouw	Aanbrengen van isolatiekorrels in de spouw van de zijgevels en in de voorgevel (galerij).	
Schilderwerk, houtrot	Alle kozijnen worden geschilderd en aanwezige houtrot wordt hersteld. Al het schilderwerk van het al geschilderde beton wordt hersteld. De stalen platen van de balkonhekken en dakopbouw worden vervangen.	De kleuren kunt u bekijken bij de proefwoning. Als u zelf de onderzijde van het bovengelegen balkon heeft geschilderd, wordt dit niet meegenomen.
Herstel beton	Als het nodig is wordt het beton hersteld.	
Kale beton (niet geschilderd)	Al het kale beton op de galerijen en balkons wordt gereinigd.	
2 noodtrappen	Vernieuwen van noodtrappen en vluchtdeuren.	De ronde trap wordt vervangen door een rechthoekige trap. De nieuwe vluchtdeur is alleen van binnen naar buiten te openen.

Dakwerkzaamheden		
Vernieuwen en na-isoleren van de daken boven de woningen.		De zonnepanelen die op het dak aan de linkerkant liggen, worden verplaatst naar het dak aan de rechterkant.
Balkons		
Privacy-schermbord	De schermen tussen de balkons/achtertuinen worden vervangen.	Beelden van het nieuwe privacy-schermbord en het materiaal kunt u bekijken in de proefwoning.
Galerij		
Vernieuwen van coating	Tijdelijk verwijderen van tegels en coating vernieuwen.	Het drogen van de coating duurt maximaal 3 tot 4 uren ongeveer een halve dag , afhankelijk van het weer. De galerij is dan niet toegankelijk. De aannemer geeft tijdig een planning af.
Algemene ruimten		
Centrale ruimten met lift	Aanpassen van deze ruimte in overleg met de bewoners.	Denk aan het schilderen van het trappenhuis of de portiek.
Aanpak kozijnen	Plaatsen van dubbel glas en schilderen van de kozijnen.	
Tuin		
Gemeenschappelijke tuin	Aanpassen van de tuin in overleg met de bewoners.	Uw bewonerscommissie legt een aantal mogelijkheden aan u voor.

3 Sociaal plan

3.1 Ingangsdatum en looptijd sociaal plan

Het sociaal plan gaat in zodra het formele uitvoeringsbesluit is genomen. Het eindigt na oplevering van de laatste woning.

3.2 Betrekken van huurders

3.2.1 Wie vertegenwoordigt de huurders

De huurders worden vertegenwoordigd door de bewonerscommissie Langendijkdreef. De bewonerscommissie wordt bij de uitvoering van haar werkzaamheden ondersteund door huurdersorganisatie De Huurderij, vertegenwoordigd door Willem Derogee.

3.2.2 Participatieplan

In bijlage 1 is het participatieplan opgenomen. In dit plan staan de spelregels beschreven die gelden voor de bewonerscommissie en Rijnhart Wonen bij dit project. Bijvoorbeeld over het adviesrecht van de bewonerscommissie. En over het vragen van instemming met de plannen aan alle huurders in de flat.

3.2.3 Communicatieplan

In bijlage 2 is het communicatieplan opgenomen. In dit plan staat beschreven wanneer en hoe Rijnhart Wonen de huurders informeert.

3.3 Keuzemogelijkheden bij vervanging keuken of badkamer

Tijdens de huisbezoeken in het eerste kwartaal van 2024 is vastgesteld welke woningen een nieuwe keuken en/of badkamer nodig hebben. Deze ingreep is geen keuzemogelijkheid. Als de bestaande keuken en/of badkamer zo verouderd of beschadigd is dat vervanging nodig is, dan moet dit gebeuren. Keukens en badkamers die nog goed zijn worden niet vervangen.

Krijgt u een nieuwe keuken?

Dan heeft u wel enkele keuzes voor de uitvoering hiervan.

U kunt een keuze maken uit drie verschillende werkbladen. Ook kunt u kiezen uit drie kleuren voor de kasten en lades.

De keuken is een standaard keuken, bestaande uit drie onderkasten en drie bovenkasten. Wilt u extra's? Bijvoorbeeld een extra kastje of een langer aanrechtblad? Dan kunt u dit tegen meerprijs met de aannemer afspreken. De aannemer rekent rechtstreeks met u af. Een overzicht van prijzen volgt later. Het keuzemoment is het moment dat u de proefwoning bezoekt. U krijgt hier te zijner tijd een uitnodiging voor. In de proefwoning kunt u de verschillende materialen en kleuren bekijken.

Een nieuwe badkamer wordt standaard afgewerkt met witte muurtegels van 20x25 centimeter en muisgrijze vloertegels van 30x30 centimeter. Waar mogelijk wordt het leidingwerk weggewerkt. We plaatsen een hangende wc, recht tegen de muur.

3.4 Opvang tijdens de werkzaamheden

3.4.1 Portocabins

Krijgt u een nieuwe keuken of badkamer? Dan kunt u gebruik maken van opvang overdag. We plaatsen op de parkeerplaats tegenover de flat vier portocabins (NB: de gemeente moet hier mee instemmen).

Elke portocabin is voorzien van een woongedeelte met keukenblok, plus een douche en toilet. 's Nachts slaapt u in uw eigen woning. We plaatsen in de woning een tijdelijk nood-toilet. Het is niet toegestaan om in de portocabin te overnachten.

3.4.2 Logeerwoningen

Voor huurders die extra zorg nodig hebben, hebben wij een aantal logeerwoningen beschikbaar voor de duur van de werkzaamheden in de eigen woning. Een logeerwoning ligt in de flat of in de directe omgeving van de flat. De logeerwoningen zijn ingericht met meubels, tv, internet en keukengerei. U hoeft alleen uw eigen kleding en toiletartikelen mee te nemen. En eventuele kostbaarheden of overige spullen die u graag wilt meenemen. Twee weken voor start werkzaamheden maakt de bewonersbegeleider afspraken met u over een eventuele logeerwoning.

3.4.3 Rustplek

De renovatie in de flat duurt 10 tot 11 maanden. In deze maanden heeft u overlast van geluid, stof, verhuisbewegingen en dergelijke in de flat. Voor de bewoners die af en toe even rust willen zorgen we voor een rustplek in de directe omgeving van de flat. Hoe deze er precies uitziet en waar de rustplek is weten we op dit moment nog niet. Denkt u aan een woonkamer met banken en stoelen waar u, samen met een aantal burens, rustig kunt zitten.

U kunt deze ruimte ook gebruiken als u tijdens het verwijderen van asbest uw woning een dag (overdag) niet kunt gebruiken.

3.4.4 Thuiswerkplek

Thuiswerken kan lastig zijn als er in de flat gewerkt wordt. Wij raden u aan om zoveel mogelijk op kantoor te werken als u deze keuze heeft. Als alternatief zorgen we voor een dubbele portocabin op de parkeerplaats waar ongeveer vier werkplekken ingericht worden. Hier kunt u gebruik van maken. Het gaat hier om gedeelde werkruimtes, geen privéwerkruimte. Ook voor deze optie hebben wij toestemming van de gemeente nodig.

3.5 Overlast

Overlast tijdens de renovatie is onvermijdelijk. Overlast kunt u verwachten in de vorm van geluidsoverlast (hak- en breekwerk), stof, mensen die heen en weer lopen met materialen en extra verkeer in de straat. We doen ons best om overlast zoveel mogelijk te beperken. Maar dat het een rommelige periode wordt is zeker.

Om u zoveel mogelijk te helpen bij het beperken van de overlast zijn de maatregelen zoals genoemd in paragraaf 3.4 genomen. Daarnaast is de bewonersbegeleider van de aannemer tijdens werkdagen zoveel mogelijk op de locatie aanwezig. Aarzel niet en bespreek met haar waar u last van heeft. Waar mogelijk zoekt zij samen met u een oplossing.

3.6 Voorzieningen en vergoedingen

Naast de genoemde voorzieningen voor tijdelijk verblijf regelen we een aantal andere zaken:

3.6.1 Afdekmaterialen en opslag van keukenspullen

Uw spullen blijven tijdens de werkzaamheden in uw woning staan. De aannemer bespreekt tijdens het startwerkgesprek (zie paragraaf 1.5 en 3.8) met u welke voorbereidingen u moet treffen. Denk aan ruimte vrijmaken zodat de werkmensen erbij kunnen. En het afdekken van uw spullen en de vloeren.

De aannemer zorgt voor voldoende dozen, afdekmaterialen en tape. Hiermee kunt u uw spullen zelf afdekken. De aannemer zorgt ervoor dat de vloer afgedekt wordt waar er gewerkt wordt. Lukt het u niet om uw spullen zelf af te dekken en heeft u geen hulp van familie of kennissen? Meldt dit dan bij de bewonersbegeleider. Zij kijkt samen met u welke hulp er geregeld kan worden.

We adviseren u dringend om kostbare spullen niet in het zicht te leggen. Of deze spullen tijdelijk bij iemand anders op te bergen of mee te nemen naar uw tijdelijke verblijf.

3.6.2 Kleding wassen

Wanneer uw badkamer vervangen wordt kunt u de wasmachine een poosje niet gebruiken. U kunt gebruik maken van de wasserette in de Winkelhof ([Wasserette | Winkelhof \(winkelhof-leiderdorp.nl\)](https://www.winkelhof-leiderdorp.nl)) De kosten voor het gebruik van de wasserette vergoeden wij u via de standaardvergoeding, zie hieronder.

3.6.3 Vergoeding

Alle huurders ontvangen een vergoeding van 600 euro (maximaal per woning). Met dit bedrag kunt u kleine onkosten betalen waar u mogelijk mee te maken krijgt. We betalen de vergoeding uit als alle werkzaamheden in uw woning klaar zijn en opgeleverd zijn.

3.6.4 Opruimdag

Rijnhart Wonen en aannemer Coen Hagedoorn Bouwgroep organiseren een opruimdag. We zorgen dat er containers zijn, zodat bewoners van de Langedijkdreef hier spullen in kunnen weggooien. Er wordt gezorgd voor koffie en wat lekkers. Ook gaan wij proberen de Kringloop aan te laten sluiten zodat de oude spullen van de bewoners een mooie nieuwe plek kunnen krijgen. De datum van deze opruimdag delen we ruim van tevoren met de bewoners.

3.6.5 Opslagcontainers

Alle huurders krijgen de mogelijkheid om hun spullen op te bergen in een container. Deze containers staan naast het gebouw en kunnen worden afgesloten. Het opslaan van uw spullen is wel 'op eigen risico'. Tijdens de startgesprekken vragen we hoeveel bewoners hier gebruik van willen maken.

3.7 Verhuizen

Verhuizen is voor deze renovatie niet nodig. U krijgt daarom geen voorrang bij het zoeken naar een andere woning. Wilt u graag verhuizen naar een andere woning in Leiderdorp of in de regio? Dan is het belangrijk dat u zich inschrijft bij Huren in Holland Rijnland (HiHR). Via HiHR bieden de woningcorporaties huurwoningen aan die vrijkomen. De toewijzing gaat op volgorde van inschrijfduur. Inschrijven doet u via de website www.hureninhollandrijnland.nl. U betaalt 7,50 per jaar voor de inschrijving. Ook als u niet direct op zoek bent naar een andere woning is het verstandig om in te schrijven bij HiHR, dan bouwt u alvast wachttijd op voor de toekomst.

3.8 Startwerkgesprekken

Voordat uw woning aan de beurt is voert de aannemer een startwerkgesprek met u. Tijdens dit gesprek bespreekt de aannemer de details van de uitvoering in uw woning met u. Het startwerkgesprek plannen we minimaal 10 werkdagen voordat uw woning aan de beurt is.

3.9 Maatwerk

Wanneer uw persoonlijke situatie zo is dat er maatwerk geboden moet worden, dan bespreekt de bewonersbegeleider dit persoonlijk met u. Wilt u hierover een afspraak maken? Bel/Whatsapp/SMS dan met de bewonersbegeleider, telefoon 06 82 24 08 64. Ook kunt u via de app van Coen Hagedoorn in contact komen met de bewonersbegeleidster. Tot slot treft u haar straks ook in de proefwoning en tijdens de uitvoering is zij regelmatig in het complex aanwezig.

3.10 Proefwoning

In de flat is de woning Langendijkdreef 128 als proefwoning ingericht. In deze woning kunt u straks bekijken hoe de woning er na de renovatie uitziet. Houd er wel rekening mee dat we niet alle maatregelen in alle woningen uitvoeren. Bijvoorbeeld: als uw badkamer nog van voldoende kwaliteit is dan wordt deze niet vernieuwd. En ziet uw badkamer er anders uit dan de badkamer in de proefwoning. In de proefwoning kunt u voorbeelden bekijken van de materialen die we gebruiken bij de renovatie. Bijvoorbeeld de materialen waarmee we de buitengevel afwerken. Ook kunt u in de proefwoning zien uit welke tegels, frontjes en aanrechtbladen u kunt kiezen bij vervanging van de keuken. We nodigen u later persoonlijk uit voor een bezoek aan de proefwoning.

3.11 Draagvlak: akkoord huurders vragen

Voor de uitvoering van het werk vragen wij de huurders of ze instemmen met het plan. Dat is Rijnhart Wonen ook wettelijk verplicht. De huurders ontvangen een zogenaamd redelijk voorstel met de vraag om daarmee in te stemmen. Het voorstel bestaat uit het technische plan en het sociaal plan (samen dit projectplan). Wanneer 70% of meer van de huurders met het voorstel instemt dan wordt het voorstel volgens de wet "geacht redelijk te zijn". De renovatie gaat dan door bij alle woningen. De huurders ontvangen hierover een brief. Bent u het als huurder niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 8 weken na ontvangst van de brief naar de rechter stappen om de redelijkheid van dit besluit te laten toetsen. Stapt niemand naar de rechter? Dan start de uitvoering van de renovatie volgens de planning. Het kan ook zijn dat minder dan 70% van de huurders met het voorstel instemt. Dan onderzoeken we welke bezwaren er zijn en bespreken we met de bewonerscommissie welke aanpassingen mogelijk zijn. Als we er echt niet uitkomen, dan kan Rijnhart Wonen het plan op redelijkheid laten toetsen door de rechter. Het doel is natuurlijk om samen tot een goed plan te komen zodat een gang naar de rechter helemaal niet nodig is.

3.12 Toezicht tijdens de bouw en bewonersbegeleiding

Heeft u tijdens de bouw vragen over de uitvoering? Heeft u hulp nodig om het werk mogelijk te maken? Aarzel niet en laat het ons weten.

In paragraaf 2.2 vindt u een lijst met namen en telefoonnummers van de contactpersonen.

Rijnhart Wonen houdt toezicht op de uitvoering van het werk. Regelmatig is onze opzichter aanwezig om te zien of het werk goed wordt uitgevoerd.

3.13 Schaderegeling

De aannemer werkt zorgvuldig en is voorzichtig met uw spullen. Toch kan het een keer misgaan. Een ongeluk zit in een klein hoekje. Voor die situaties kent de aannemer een schaderegeling. Die ziet er zo uit:

1. De schade moet aantoonbaar door de werkzaamheden ontstaan zijn;

2. U meldt de schade binnen 48 uur na oplevering van de woning bij de aannemer, schriftelijk per brief of e-mail;
3. U ontvangt een schadeformulier en stuurt dit binnen 48 uur ingevuld terug naar de aannemer;
4. De aannemer beoordeelt de gemelde schade en informeert u binnen 2 weken;
5. Is de schade veroorzaakt door de werkzaamheden? Dan herstelt de aannemer deze schade of hij betaalt u een schadevergoeding naar dagwaarde;
6. Is de schade geen direct gevolg van de werkzaamheden? Dan krijgt u van de aannemer geen schadevergoeding. Meldt de schade in dat geval bij uw eigen inboedelverzekering.

Naast schade kan sprake zijn van diefstal uit uw woning. Mist u iets? Meldt dit bij de aannemer en doe aangifte bij de politie. Dit kan vaak online.

Tip!

Zorg dat u een inboedelverzekering heeft. Zo voorkomt u financiële narigheid bij schade aan of diefstal van uw inboedel. Ook ná de renovatie!

Zorg dat waardevolle spullen niet in het zicht liggen of uit de woning verwijderd zijn.

Heeft u al een inboedelverzekering? Laat uw verzekeringsmaatschappij dan weten dat uw woning wordt gerenoveerd voordat de werkzaamheden starten. Sommige verzekeraars willen dit vooraf weten omdat er sprake kan zijn van een verhoogd risico.

3.14 Tevredenheidsonderzoek

We zijn benieuwd naar uw mening straks. Hoe hebben wij de renovatie voorbereid? En bent u tevreden met het resultaat?

We sturen u 2x een enquête om dit te onderzoeken. De eerste enquête ontvangt u zodra we weten of de renovatie doorgaat of niet (dus nadat we tenminste 70% akkoord hebben gekregen). Uw antwoorden helpen ons bij het vervolg van de renovatie.

De tweede enquête ontvangt u na oplevering van de woning.

We waarderen het zeer als u de enquêtes invult! Zo helpt u ons om ons werk steeds beter te doen.

4 Bijlagen

4.1 Bijlage 1 Participatieplan

Project: renovatie Langendijkdreef 2 t/m 172 Leiderdorp

Huurdersvertegenwoordiging: Bewonerscommissie (BC) Langendijkdreef, bestaande uit:

Mark van Schie (huisnummer 38)

Koen van Eendenburg (huisnummer 88)

Henk Kuijl (huisnummer 40)

Aandachtspunten samenwerking bewonerscommissie en Rijnhart Wonen

1	Wat is het doel van de BC?	Vertegenwoordigen van de huurders in het project in het projectteam Langendijkdreef. Meedenken en meepraten over het projectplan en de uitvoering, advies geven op aangegeven momenten. Informatie ophalen bij en delen met de achterban (huurders Langendijkdreef). In samenwerking met Rijnhart Wonen zorgen voor een goed projectplan en draagvlak bij de huurders.
2	Inzet BC en Rijnhart Wonen	Rijnhart Wonen (RhW) nodigt de BC uit voor periodieke overleggen op haar kantoor. Per overleg wordt een agenda en verslag gemaakt. De frequentie van overleg bepalen de BC en RhW samen. Tijdens de overleggen doet RhW verslag van uitgevoerde onderzoeken, legt mogelijkheden en scenario's voor aan de BC en vraagt de BC om input of een mening. Op een afgesproken moment vraagt RhW de BC formeel om advies op het projectplan. Het projectplan bestaat uit een beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden (het technische plan) en het sociaal plan. RhW geeft tijdens het projectteamoverleg inzage in het proces, de fases die doorlopen worden en de besluitvorming per fase. RhW zorgt voor een heldere planning met voldoende tijd voor de BC om informatie te ontvangen, te verwerken en te bespreken. De BC leest de stukken die RhW aanreikt, bespreekt deze waar nodig met de achterban, vormt zich een mening en deelt deze met RhW. De BC meldt tijdig haar agendapunten voor het projectteamoverleg. Zowel RhW als de BC hebben nadrukkelijk de intentie om in samenwerking te komen tot een goed en gedragen projectplan en een soepele uitvoering hiervan.
3	Ondersteuning BC (budget, voorzieningen)	De BC wordt ondersteund door huurdersorganisatie De Huurderij, vertegenwoordigd door Willem Derogee. RhW stelt budget beschikbaar voor externe ondersteuning van de BC als dat wenselijk is. De BC doet daartoe een voorstel inclusief begroting.

4	Informatie-, advies- of instemmingsrecht?	De BC heeft het recht om informatie te krijgen van RhW tijdens alle fases van het project. Op 1 moment in het proces vraagt RhW formeel advies aan de BC: voor de uitvoering vraagt RhW advies op het projectplan (bestaande uit het technische plan en het sociaal plan). Het projectplan wordt in overleg tussen RhW en de BC gemaakt. Er is in dit project geen sprake van instemmingsrecht voor de BC. Volgens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek vraagt RhW na het adviestraject aan alle huurders om akkoord te gaan met de voorgenomen renovatie (redelijk voorstel, draagvlakmeting, 70% regeling).
5	Hoeveel tijd krijgt de BC voor advies?	De formele termijn waarbinnen de BC-advies mag geven is 6 weken vanaf het versturen van de adviesaanvraag. RhW reageert binnen 2 weken schriftelijk en gemotiveerd op het ontvangen advies. Partijen kunnen als dat gewenst is samen een andere termijn afspreken. Gebeurt dat niet, dan geldt de formele termijn.
6	Redelijk voorstel, draagvlakmeting	Na het adviestraject volgt de draagvlakmeting. Rijnhart Wonen doet alle huurders een zogenaamd redelijk voorstel. Dit voorstel bestaat uit een beschrijving van de technische plannen en de sociale regelingen. Gevraagd wordt om met het voorstel in te stemmen. Indien 70% of meer van de huurders met het voorstel instemt wordt dit volgens de wet 'geacht redelijk te zijn'. Het plan wordt dan bij alle huurders uitgevoerd. Individuele huurders hebben volgens de wet acht weken de tijd om bij het rechter bezwaar te maken tegen het besluit om te renoveren. Gebeurt dat niet? Dan gaat de renovatie door. RhW neemt een uitvoeringsbesluit en vanaf dat moment geldt het sociaal plan. Wordt er geen 70% instemming behaald? Dan onderzoekt RhW samen met de BC of het plan kan worden bijgesteld om de bezwaren weg te nemen. Lukt het niet om de bezwaren weg te nemen? Dan kan RhW ervoor kiezen om de rechter te laten beoordelen of RhW een redelijk plan aanbiedt. RhW betreft de BC bij dit besluit.
7	Welke overlegmomenten zijn er?	Nader af te spreken tussen de BC en RhW
8	Hoe vertegenwoordigt de BC de bewoners? Hoe vaak is er contact met de bewoners? Op welke wijze? Welk mandaat heeft de BC	De BC heeft voor huurders een apart e-mailadres gemaakt zodat zij makkelijk te bereiken zijn: langendijkdreef@outlook.com . Ook kunnen ideeën en vragen gericht aan de BC worden achtergelaten in de ideeënbus in de centrale hal. Belangrijke informatie voor de bewoners wordt via nieuwsbrieven gedeeld.

4.2 Bijlage 2 Communicatieplan

Inleiding

In dit communicatieplan leggen we uit hoe we met de bewoners en omwonenden zullen communiceren tijdens dit project. We vinden het belangrijk dat bewoners en omwonenden tevreden zijn met de communicatie over het renovatieproject en dat alles voor, tijdens en na de werkzaamheden zo soepel mogelijk verloopt. Door goed met elkaar te communiceren, hopen we eventuele problemen te voorkomen en ervoor te zorgen dat de renovatie goed verloopt.

Communicatiedoelstellingen

Bewoners zijn goed geïnformeerd en betrokken met het project. Samen met de bewonerscommissie maken we een technisch en sociaal plan. De communicatie draagt bij aan behalen van 70% draagvlak en aan het succesvol uitvoeren van de renovatie.

Kansen

- Er staat geen huurverhoging tegenover de renovatie
- Bewoners vragen al lang om een nieuwe badkamer of keuken
- Eerdere wensen van bewoners nemen we mee in plannen

Doelgroepen

Bewoners

- Renovatie in bewoonde staat vraagt veel van bewoners. Als er sprake is van overlast dan kan het belangrijk zijn om tijdelijke voorzieningen te regelen, zoals een rust- of werkruimte.
- Bewoners moeten goed weten wanneer de werkzaamheden precies worden uitgevoerd (volgorde van woningen maar ook werktijden aannemer) en op de hoogte zijn van de consequenties die de werkzaamheden voor hen hebben. Bij aanpak badkamer, keuken, toilet kan er op de parkeerplaatsen bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van portocabins met daarin keuken, douche en toilet.
- Duidelijke communicatie over inrichting van bouwplaats, minder parkeerplekken door de portocabins.
- Ook moet de aannemer goed bereikbaar zijn bij vragen, denk hierbij aan de bewonersbegeleider maar ook de opzichter.
- Extra aandacht voor kwetsbare huurders die hulp nodig hebben (maatwerk bieden indien nodig).

Omwonenden

Omwonenden moeten op de hoogte zijn van de planning van de werkzaamheden die in hun buurt plaatsvinden, en wat dit voor hen betekent. Ook moeten zij door Rijnhart Wonen of de aannemer geïnformeerd worden over welke overlast zij kunnen verwachten. Denk aan de inrichting van de bouwplaats, minder parkeerplekken, geluidsoverlast, bouwafval en aan- en afvoer in de straat van bouwverkeer. De aannemer/opzichter moet goed bereikbaar zijn bij vragen.

Uitgangspunten Communicatie

- We communiceren tijdig en transparant
- We betrekken bewoners waar mogelijk en geven terugkoppeling
- Eerst de bewoners informeren, daarna andere stakeholders
- We leggen de informatie in begrijpelijke taal uit
- We proberen de verwachting van bewoners te overtreffen

Communicatiemiddelen

Tijdens de renovatie zullen we verschillende manieren gebruiken om bewoners en/of omwonenden op de hoogte te houden:

- Informatiebijeenkomsten: bijeenkomsten waar we uitleg geven en vragen van bewoners beantwoorden. Overleggen met bc over technisch en sociaal plan
- Huisbezoeken bij bewoners van bewonersbegeleider/woonconsulent
- Nieuwsbrieven naar bewoners met belangrijke informatie over de renovatie.
- Proefwoning voor draagvlakmeting
- Redelijk voorstel met uitleg over wat er gaat gebeuren.
- Draagvlakmeting: We hebben toestemming nodig van de bewoners voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
- Brief naar omwonenden (informereren over uitvoering werkzaamheden, inrichten bouwplaats, portocabins, bouwverkeer etc).
- Warme opname door aannemer bij bewoners thuis
- Startwerkgesprek door aannemer bij bewoners thuis
- Opleveringsfeestje voor bewoners, omwonenden en stakeholders
- Klanttevredenheidonderzoek: tijdens en na de renovatie onder de bewoners.

Planning vanaf 10 december

Communicatiemiddel/activiteit	Wanneer?	Door wie?
Vorbereidingsfase		
Inrichten proefwoning	November 2024	Aannemer
Haalbaarheidsbesluit door Rijnhart Wonen RvC (concept projectplan)	November 2024	Rijnhart Wonen
Presenteren van projectplan (technisch plan en sociaal plan) aan bewonerscommissie	10 december 2024	Rijnhart Wonen
Nieuwsbrieven	doorlopend	
Bewonerscommissie raadpleegt achterban	December	BC
Redelijk voorstel versturen naar de bewoners over de werkzaamheden	December 2024	Aannemer
Start draagvlakmeting. Versturen bevestigingsbrief met akkoordverklaring (formulier)	December/Januari 2025	Rijnhart Wonen
Verder verhogen draagvlak: Eventueel narooien, indien nodig door aanvullende huisbezoeken	Januari 2025	Aannemer + Rijnhart Wonen
Bewoners informeren over draagvlakmeting behaald: Brief 70 % akkoord behaald + informeren over bezwaartermijn	Februari 2025	Rijnhart Wonen
Bezwaartermijn draagvlakmeting 8 weken verstreken	April 2025	

Klanttevredenheidsonderzoek	Deel 1 na de voorbereidingsfase	
Brief naar omwonenden (over bouwwerkzaamheden, planning, bouwplaats, inrichten portocabins, gevolgen voor parkeren) + in brief verwijzen naar inlooptmoment	Juli 2025 / augustus 2025	Aannemer maakt voorstel (afzender zijn RhW en aannemer)
Uitvoeringsfase	Vanaf augustus 2025	
Brief aankondiging werkzaamheden voorzien van uitvoeringsplanning + bewonersinformatieboekje.	Startwerkgesprekken 2 weken voor aanvang werkzaamheden in de woning	Aannemer
Start uitvoering	Augustus 2025	Aannemer
Bewonersbegeleiding uitvoering: Spreekuur, klacht/schadeafhandeling, updates via nieuwsbrieven	Tijdens uitvoering	Aannemer
Opleveringsfase		
Instructiedocument met handleidingen voor bewoners de nieuwe installaties	Na oplevering van de woning	Rijnhart Wonen
Klanttevredenheidsonderzoek	Deel 2 tijdens uitvoeringsfase	Rijnhart Wonen