

Projectplan H. Gerhardstraat e.o. Zaandam.

Ontwerpplan en Sociaal plan: alles wat u moet weten over de renovatie en wat dit voor u betekent.
Voor bewoners van de begane grond, eerste- en tweede verdieping.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

Vooraf	3
Samenvatting	4
1. Waarom gaan we in uw woning en woongebouw aan de slag?	6
2. Wat gaan we doen in en rondom uw woning?	8
3. Sociaal plan	20
4. Planning	26
5. Voorbereiding: wat vragen wij van u?	28
6. Het beheer tijdens de uitvoering	30
7. Uw reactie, wat vindt u van het plan?	32
8. Contact en informatie	34
9. Akkoordverklaring	36

Even voorstellen



Hallo, ik ben Bernice Shakison, sr. bewonersbegeleider van Rochdale. U kent mij al van de keukentafelgesprekken, de informatiebijeenkomsten en nieuwsbrieven. Heeft u vragen over wat de werkzaamheden voor u betekenen? Over uw tijdelijke verblijf in een logeewoning? Wilt u de informatie uit dit projectplan samen doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat het me weten! Ik ben bereikbaar van maandag tot en met donderdag en op vrijdag op de oneven weken via **06 1087 8364** en **bshakison@rochdale.nl**

Vooraf.

We verduurzamen, onderhouden en verbeteren uw woning en woongebouw. Ook willen we het aantal woningen in uw woongebouw uitbreiden door woningen op de zolderverdieping mogelijk te maken.

In dit projectplan staat waarom wij in en buiten uw woning aan het werk gaan en wat wij gaan doen. Ook leest u wat de werkzaamheden voor u betekenen en wat wij doen om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen. Dit projectplan is het resultaat van de samenwerking tussen Rochdale en bouwbedrijf Van Wijnen en van de inbreng van uw projectcommissie.

Tijdens de informatiebijeenkomsten en de keukentafelgesprekken heeft u al gehoord dat u veel overlast kunt ervaren van de werkzaamheden. U verblijft daarom een aantal weken in een logeerwoning. De bewoners van de bovenste verdieping gaan naar een wisselwoning omdat hun spullen niet in de woning kunnen blijven staan. Let op: de bewoners van de 3e verdieping krijgen een eigen sociaal plan omdat zij langere tijd hun woning moeten verlaten. Dit projectplan is voor u als bewoner van de begane grond, 1e, en 2e verdieping.

U krijgt van ons een vergoeding voor het betalen van kosten, bijvoorbeeld om als het werk klaar is, vloerbedekking te herstellen of gordijnen weer passend te maken of te vernieuwen. Dit staat in het sociaal plan dat u in hoofdstuk 3 van dit projectplan kunt lezen. In het projectplan staat ook wanneer wij willen starten en hoelang de werkzaamheden duren. Als 70% van alle huurders akkoord gaat met het renovatieplan, dan kunnen we de werkzaamheden uitvoeren. Los van de renovatiewerkzaamheden vragen we uw akkoord voor de aanleg van een videofooninstallatie. We doen dit pas als 70% akkoord gaat omdat hier een verhoging van de netto-huur tegenover staat. Wij zijn benieuwd wat u van het plan vindt. Na de werkzaamheden zijn alle woningen toekomstbestendig, duurzaam en comfortabel.

Samenvatting.

We gaan uw woning beter isoleren. Daardoor woont u prettiger én bespaart u op uw energierekening. Ook voeren we onderhoud uit en verbeteren we een aantal zaken. Hieronder leest u welke werkzaamheden plaatsvinden in uw woning, buiten uw woning en in de algemene ruimtes. Als minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met de renovatieplannen, starten we met de werkzaamheden.

Op de zolderverdieping maken we woningen als voldoende bewoners instemmen met het inleveren van hun zolderberging of met het vervangen ervan door een kleinere zolderberging. U krijgt hier een financiële compensatie voor.

Werkzaamheden in uw woning

1. We vervangen de kunststof kozijnen door nieuwe kunststof kozijnen aan de voor- en achterkant. Ook vernieuwen we de vensterbanken en de afwerking rondom de kozijnen;
2. We plaatsen nieuw HR++ glas en ventilatieroosters.
3. We installeren mechanische ventilatie in uw woning;
4. In alle woningen vervangen we de verlaagde systeemplafonds in de gang, keuken, badkamer en het toilet door gipsplaten plafonds. Ook de woningen zonder verlaagd plafond krijgen een nieuw, verlaagd gipsplafond.
5. In een deel van de woningen vervangen we de badkamer, keuken en het toilet;
6. We vervangen verouderde groepen in de meterkast, alleen waar dat nodig is;
7. We plaatsen een nieuwe voordeur (woningtoegangsdeur). Als genoeg bewoners dit willen, komt er ook een videfooninstallatie;
8. We inventariseren asbest en verwijderen dit indien nodig;
9. We vervangen cv-ketels die niet vernieuwd zijn in 2022;
10. We kijken de verwarmingsinstallatie na.

Werkzaamheden buiten de woning

1. We isoleren het dak van het grote blok aan de H. Gerhardstraat 18 t/m 100. Het dak van het kleine blok is al geïsoleerd;
2. We isoleren de buitengevel;
3. We isoleren de vloer van de begane grond aan de onderkant;
4. We vervangen de balkonhekken;
5. We brengen ventilatie in de kruipruimtes aan;
6. We vervangen en verbeteren de dakgoten en regenpijpen;
7. We verbeteren de brandveiligheid van de schachten en de scheidingen zoals plafonds, wanden trappenhuis, kokers.

Werkzaamheden in de algemene ruimtes

1. We knappen de trappenhuizen op. Denk hierbij aan het schilderwerk en nieuwe vloerbedekking;
2. We vernieuwen de portiekentree, inclusief overkapping, postkasten en als genoeg bewoners dit willen, komt er ook een videofooninstallatie;
3. We richten de gemeenschappelijke tuin achter de H. Gerhardstraat 18 t/m 100 opnieuw in.

Werkzaamheden op de zolderverdieping

Op deze verdieping willen we extra tweekamerwoningen toevoegen.

Dit kan alleen als er voldoende bewoners akkoord gaan met het inleveren van hun zolderberging of met het vervangen van hun huidige zolderberging door een kleinere zolderberging. We maken hier dan tweekamerwoningen.

5

Veranderingen in de huur en servicekosten

We vragen alleen een netto-huurverhoging van € 6,00 per maand voor het plaatsen van een videofoon-installatie. Ook passen we de servicekosten aan met een bedrag van € 1,76 (prijspeil 2025) voor het onderhoud en de schoonmaak van de nieuwe mechanische ventilatie.

Aanpak

We voeren veel werkzaamheden in uw woning uit. Deze werkzaamheden zijn ingrijpend en veroorzaken overlast. Dit kunnen wij niet voorkomen en wij bieden u daarom het gebruik van een logeerwoning aan. In **hoofdstuk 3** leest u meer hierover.

Planning

Wij hopen begin 2027 met de werkzaamheden te starten. U verblijft circa 7 weken in de logeerwoning.

Doet u mee?

Om uw woning te kunnen verduurzamen en te verbeteren, hebben wij uw toestemming nodig. Als minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met de renovatieplannen, starten we met de renovatiewerkzaamheden. Dit geldt ook voor het aanleggen van een videofooninstallatie.

Het maken van extra tweekamerwoningen kan alleen als er voldoende bewoners akkoord gaan met het inleveren van hun zolderberging of met het vervangen van hun huidige berging door een kleinere berging. Daarom weten we later pas of er voldoende ruimte voor vrij komt. In **hoofdstuk 7** leest u hier meer over.

1

Waarom gaan we in uw woning en woongebouw aan de slag?



Uw woning weer klaar voor de toekomst.

Hiervoor zijn twee redenen. De belangrijkste reden is dat we problemen willen oplossen zodat uw woning klaar is voor de toekomst. Maar ook willen we woningen toevoegen omdat er veel behoefte aan woningen is. Hieronder lichten we dit toe.

1. Woningen klaar voor de toekomst maken

We hebben de kwaliteit van uw woning onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat uw woning slecht is geïsoleerd en er geen goede ventilatie aanwezig is.

We hebben ook geluisterd naar de ervaringen en behoeften van bewoners tijdens het woonwensenonderzoek. Bewoners zijn positief over de ligging en locatie van hun woning, maar negatief over het vocht, schimmel, kou en tocht in de woning. We willen deze klachten oplossen. Door het verduurzamen van uw woning is uw woning comfortabeler en verbruikt u minder energie. Dit is goed voor het milieu en voor uw portemonnee. Door tegelijk ook onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, is uw woning hierna weer klaar voor de toekomst.

2. Woningen op de zolderverdieping toevoegen

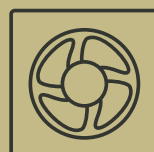
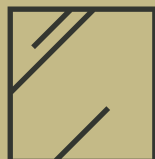
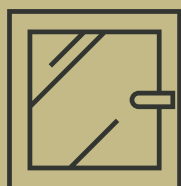
Op de bovenste verdieping van uw woongebouw willen we kleine tweekamerwoningen voor starters maken. Dit doen we omdat er een grote behoefte is aan woningen in Zaan-dam. Ook wordt het project betaalbaarder door woningen toe te voegen. We kunnen dit alleen doen als genoeg bewoners meewerken.

2

De aanpak: wat gaan we doen in en buiten uw woning?

Werkzaamheden in uw woning

8



Wat gaan we doen

- Kunststof kozijnen vervangen
- Aanbrengen HR++ glas en ventilatieroosters
- Aanbrengen mechanische ventilatie met CO2-sturing (MV)

Toelichting

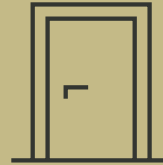
- Er komen nieuwe kunststof kozijnen aan de voor- en achterkant. Ook vernieuwen we de vensterbanken en de afwerking rondom de kozijnen
- Op alle plaatsen waar nu misschien enkel glas of oud isolatieglas zit, krijgt u nieuw isolatieglas. Dit glas noemen wij HR++ glas. Op een aantal plaatsen zitten in dit glas ventilatieroosters. De ventilatieroosters sluiten zichzelf bijna helemaal als er te veel wind op staat. Natuurlijk kunt u de roosters ook met de hand open en dicht doen.
- De mechanische ventilatie zuigt gebruikte lucht af via een ventiel. De verse lucht van buiten komt uw woning in via nieuwe ventilatieroosters. De mechanische ventilatie staat altijd aan. Is er te veel vocht of CO2 in de ruimte? Dan gaat de ventilator tijdelijk harder werken tot de lucht weer goed is. De box komt in de kast van de gang boven het plafond te hangen. Er komen kanalen in de woningen die naar de badkamer, keuken en het toilet gaan. Hier komen straks ventilatieventielen die vervuilde lucht afzuigen. De kanalen worden netjes weggewerkt.

In dit hoofdstuk laten we zien wat we in uw woning willen doen en waarom.

Waarom doen we dit?

- Na vervanging is uw woning energiezuiniger, zijn er minder tochtproblemen en zijn er goed werkende ventilatieroosters
- Na plaatsing is uw huis energiezuiniger. HR++ glas isoleert uw woning nog beter dan gewoon isolatieglas. Natuurlijk kunt u de roosters ook met de hand open en dicht doen.
- Na plaatsing is uw huis gezonder en energiezuiniger. MV zorgt voor gezonde lucht in huis en voorkomt vocht en schimmel.

Werkzaamheden in uw woning

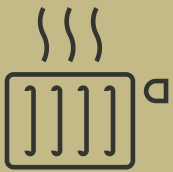


Wat gaan we doen

Toelichting

10

- **Vervangen verlaagde plafonds**
 - Nog aanwezige verlaagde systeemplafonds in de gang, badkamer, keuken en toilet worden vervangen voor gipsplafonds.
- **In een deel van de woningen: keukens, badkamer en toilet vernieuwen**
 - In een deel van de woningen zijn verouderde keukens, badkamers en toiletten aanwezig. Deze vervangen we waar nodig. Per woning wordt beoordeeld of herstel of vervangen van een keuken, badkamer of toilet nodig is. Badkamers die we niet vervangen, maken we schoon met stoom. We beoordelen dit op technische kwaliteit en vooraf gestelde eisen.
- **Aanpassen meterkast bij verouderde meterkasten**
 - We vervangen bij verouderde meterkasten groepen in de meterkast waar dat nodig is. Als u een nieuwe keuken krijgt, blijft u op gas koken. We gaan wel voorbereidingen treffen voor elektrisch koken als u in de toekomst hiervoor kiest.
- **Vernieuwen woningtoegangsdeur**
 - De nieuwe voordeur zorgt voor meer brandveiligheid. De voordeur voldoet aan het Politiekeurmerk. Is er brand? Dan vertraagt de nieuwe deur het vuur 30 minuten.
- **Asbest inventariseren en Indien nodig verwijderen**
 - Per woning bekijken wij of er asbest aanwezig is, of dit eventueel aanwezige asbest een risico is voor uw gezondheid en of dit dus weggehaald moet worden. Wij leggen in het woningdossier vast of er asbest aangetroffen is of niet.
- **Vervangen (enkele) oude cv-ketels**
 - Dit doen we als dit in 2022 nog niet gebeurd is.
- **We kijken de verwarmingsinstallatie na**
 - In een deel van de woningen zijn de radiatoren roestig. Deze vervangen we door nieuwe radiatoren



Waarom doen we dit?

11

- Het plafond wordt mooier, maar niet hoger. We doen dit omdat we boven het plafond de nieuwe installatie aanbrengen. Ook de woningen die nu géén verlaagd plafond hebben in de gang, keuken, badkamer of toilet, krijgen daar een verlaagd gipsplafond voor het aanbrengen van het nieuwe mechanische ventilatiesysteem.

De nieuwe keukens, badkamers en toiletten zien er weer mooi uit en functioneren weer goed. Gebreken worden opgelost.

- U heeft een veiligere woning.
- Uw woning is gebouwd voor 1984. In de woningen is mogelijk asbest aanwezig. Wij zijn voor uw veiligheid daarom verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. We kijken of en waar het aanwezig is en zo ja of het nodig is om het te verwijderen. Het verwijderen van asbest is onderdeel van de werkzaamheden en wordt gedaan als u in de wisselwoning zit. U merkt hier dus niks van. Wat niet verwijderd wordt, levert geen risico's op.
- Dit gaat over een klein aantal.

Werkzaamheden buiten uw woning



Wat gaan we doen

Toelichting

12

- **Dak van het grote blok (aan de H. Gerhardstraat 18-100) isoleren**
 - **Gevelisolatie aanbrengen**
 - **Isoleren begane grond vloer aan de onderkant.**
 - **Balkonhekken vervangen**
 - **Ventilatie kruipruimtes aanbrengen**
 - **Vervangen van dakgoten en regenpijpen**
 - **Brandveiligheid verbeteren**
- Het dak van het grote blok aan de H. Gerhardstraat 18-100, is nu minimaal geïsoleerd. Daarom vervangen wij de bestaande dakbedekking. Het dak krijgt een laag isolatiemateriaal en daarover plaatsen wij nieuwe dakbedekking. Dakpannen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Er komen aan alle woongebouwen nieuwe regenpijpen en goten.
 - Omdat er geen 'spouwmuur' (ruimte tussen binnen- en buitenmuur) is met voldoende ruimte, plaatsen wij het isolatiemateriaal tegen de buitenmuur. Dit betekent dat de gevel ter hoogte van de benedenwoningen vrij moet zijn van eventuele aanbouwen of andere spullen die er opgeslagen worden.
 - Een gespecialiseerd bedrijf brengt in de kruipruimte een isolatielaag aan.
 - We vervangen de balkonhekken aan de voor- en achterkant omdat deze verouderd zijn en te laag volgens de huidige normen.
 - Er komen ventilatiegaten in de gevel naar de kruipruimtes, waardoor de vochtigheid minder wordt.
 - Dit is nodig omdat we het dak en de gevel vanaf de buitenkant gaan isoleren.
 - We doen dit bij de schachten, kokers en de scheidingen zoals plafonds, wanden, en bij het trappenhuis.

Waarom doen we dit?

13

- Dakisolatie zorgt ervoor dat het gebouw waarin u woont in de winter minder warmte verliest en in de zomer koeler blijft.
- U heeft binnen minder last heeft van de kou of warmte buiten.
- De begane grondwoningen hebben minder last van de kou vanuit de bodem en verlagen hun energieverbruik.
- Door de vervanging voldoen de balkonhekken weer aan de normen en zijn veiliger. De kruipruimtes hebben te weinig ventilatie en zijn vochtig.
- De kruipruimtes hebben te weinig ventilatie en zijn vochtig.
- U woont veiliger.

Werkzaamheden in de algemene ruimtes



Wat gaan we doen

- **Trappenhuizen opknappen**
- **Vernieuwen van portiekentree**
- **Herinrichting van de Gemeenschappelijke tuin achter de H. Gerhardstraat 18 t/m 100**

Toelichting

- Het schilderwerk wordt gedaan en er komt nieuwe vloerbekleding.
- Ook pakken wij de entree naar het trappenhuis inclusief de luifel aan. U krijgt een nieuwe postkast, een nieuwe deurbel en wij leggen een videfooninstallatie aan als er voldoende bewoners mee akkoord gaan.
- Samen met een landschapsarchitect is er een nieuw ontwerp in de maak. We bieden nieuwe schuttingen aan voor de benedenwoningen waardoor er meer eenheid is in het aanzicht. De uitvoering van de werkzaamheden aan de tuin start als het werk aan de woningen en het gebouw opgeleverd is.

Waarom doen we dit?

15

- Zo zorgen we voor een frisse uitstraling.
- Wij doen dit omdat we aan de buitenzijde gaan isoleren, waardoor de entree aangepast moet worden. Zo geven we een nieuwe uitstraling aan de blokken en ziet u straks vanuit uw woning wie er aan de entree staat.
- De tuin is niet druk bezocht, er is niet veel te doen of te zien. Door het nieuwe ontwerp hopen we dat het gebruik ervan verbetert.

Werkzaamheden op de zolderverdieping om woningen toe te voegen



Wat gaan we doen als er voldoende ruimte vrij komt?

Toelichting

16

- **Tweekamerwoningen maken**
 - Als genoeg bewoners hun zolderberging willen inleveren of vervangen door een kleinere zolderberging, kunnen we per trappenhuis één of twee tweekamerwoningen maken. Voor het maken van deze woningen is het nodig dat alle zolderbergingen leeg zijn, ook van de bewoners die hun zolderberging houden. Op de derde verdieping worden alle plafonds geopend en vervangen door plafonds met betere geluidsisolatie.
- **Kleine zolderbergingen maken**
 - We doen dit als genoeg huurders hun zolderbergingen willen vervangen door een kleinere. Het gaat om 6 huurders per trappenhuis.

Waarom doen we dit?

17

- Er is veel behoefte aan woonruimte voor startende huishoudens. Zij moeten erg lang wachten op een woning. Hier willen we wat aan doen.

- Door kleinere zolderbergingen is het mogelijk dat er in een trappenhuis één extra woning op de zolderverdieping komt.



Fietsenstalling in de tuin

Veel bewoners gebruiken hun berging beneden voor het stallen van fietsen. Als u de zolderberging opgeeft, heeft u misschien behoefte aan extra bergruimte. We willen daarom een fietsenstalling in de tuin maken.

Aanpassingen door huurders, zo gaan we hiermee om

Heeft u iets in uw woning veranderd of laten vervangen, zoals een keuken, douche-cabine, betimmering of steenstrips? Of heeft u een aanbouw aan de gevel als u op de begane grond woont? Dat noemen we Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Voor de start van de werkzaamheden in uw woning bespreken we met u hoe we hiermee omgaan.

Wat zijn de regels voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen?

U heeft toestemming van Rochdale

Laat ons dan de brief met akkoord zien die u eerder van ons heeft gekregen. We kijken samen naar de voorwaarden die in deze brief staan. Soms past de ZAV niet in het plan. Dit bespreken we met u.

U heeft geen toestemming of brief van Rochdale

Het is dan afhankelijk van de situatie. Als de ZAV de werkzaamheden niet in de weg zit, dan proberen we de ZAV te laten zitten. Als de ZAV wél in de weg zit, dan moet u de ZAV verwijderen.

U heeft een ZAV die niet is toegestaan

Dit is dan in strijd met wet- en regelgeving of bepalingen uit het huurcontract. In dat geval moet u de ZAV verwijderen.

Schotelantennes: wat mag wel en niet

Als u een schotelantenne heeft, moet u deze zelf verwijderen. Er mogen geen schotels meer aan de gevel teruggeplaatst worden. U mag alleen op uw balkon een schotel op een losse standaard plaatsen, dus niet vast gemonteerd en niet aan de gevel.

Keuze bij vernieuwingen

Als we een keukenblok, badkamer of toilet vernieuwen, kunt u kiezen uit een aantal mogelijkheden. Bijvoorbeeld de kleur van de wand- en vloertegels, een extra bovenkast in de keuken of de kleur van het aanrechtblad en de keukenfrontjes. U kunt deze mogelijkheden bekijken na het maken van een afspraak met de opzichter of met de bewonersbegeleider. Informatie hierover volgt nog.

Wat betekent dit voor u?

De werkzaamheden in de woning betekenen nogal wat voor u. Daarom is er een Sociaal Plan gemaakt waarover u in het volgende hoofdstuk meer leest.



3

Sociaal plan.



Wij vinden het belangrijk dat de werkzaamheden voor u zo soepel mogelijk verlopen. Hoe wij hiervoor zorgen, staat in het Sociaal Plan. U leest hoe wij u gaan begeleiden, welke financiële tegemoetkoming u krijgt, of er een huurverhoging is en over uw verblijf in een logeerwoning. Onder paragraaf 3.1 'Tijdens de werkzaamheden naar een logeerwoning' leest u meer hierover.

3.1 Tijdens de werkzaamheden naar een logeerwoning

Overlast

Wij voeren veel grote werkzaamheden uit. Deze zorgen voor overlast en dat kunnen wij niet voorkomen. Wel willen we de overlast zo klein mogelijk voor u houden. Het is veiliger en prettiger voor u als u tijdens de werkzaamheden niet in uw woning blijft. Daarom hebben we voor iedere woning op de begane grond, eerste verdieping, en tweede verdieping een logeerwoning beschikbaar.

Duur van het verblijf

Wij verwachten dat u uw woning circa 7 weken moet verlaten. De precieze duur hangt af van het maken van woningen op de zolderverdieping en of uw keuken, badkamer en toilet gerenoveerd worden.

Uw spullen

Uw meubels blijven in uw eigen woning staan. U ontvangt hiervoor afdek materiaal en als u wil, dozen van de aannemer. Op aanwijzing van de aannemer maakt u ruimte vrij in de woning. De zolderberging moeten helemaal leeggehaald worden en de berging beneden gedeeltelijk. Wat u in de berging beneden kunt laten staan, vertellen de Bewonersbegeleider en de uitvoerder bij u thuis ongeveer drie maanden voordat de renovatie bij u begint tijdens de warme opname.

Logeerwoning

De logeerwoningen zijn zoveel mogelijk in de buurt van uw eigen woning. De logeerwoning is helemaal voor u ingericht. U hoeft alleen beddengoed, handdoeken en persoonlijke verzorgingsproducten mee te nemen naar de logeerwoning. De logeerwoning is afgestemd op uw huidige woonsituatie. U bent de enige gebruiker en u bewoont de logeerwoning zolang de werkzaamheden in uw eigen woning duren. Rochdale verzorgt gas- water, licht en de kabel- en internetverbinding. Uw huidige huurcontract en dus ook de huurprijs loopt gewoon door tijdens uw verblijf in de logeerwoning. Als de werkzaamheden klaar zijn, kunt u weer terug naar uw eigen woning. Het is niet mogelijk om tussentijds iets op te halen uit uw woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Alleen in uiterste nood kunt u samen met de uitvoerder ernaartoe.

U kunt zelf een logeerplek regelen

Ook als u zelf een logeerplek of tijdelijke huisvesting regelt tijdens de werkzaamheden (bijvoorbeeld bij familie of vrienden) bent u niet in de eigen woning tijdens de werkzaamheden (ook niet in de avonden en in het weekend). U krijgt dan over de periode dat de werkzaamheden duren, uw huur teruggestort.

Wij bespreken deze mogelijkheden met u tijdens het huisbezoek door de bewonersbegeleiding. U leest hier meer over in **paragraaf 3.2**. “Bewonersbegeleiding en advies”.

Woningaanpassingen nodig in de logeerwoning?

Heeft u aanpassingen in uw huidige woning, bijvoorbeeld een verhoogd toilet, beugels in het toilet en/of de douche? Dan krijgt u die ook in uw logeerwoning als dat mogelijk is. Kleine aanpassingen kan Rochdale mogelijk voor u aanbrengen. Zo niet, dan kunt u dit aanvragen bij de WMO. Voor advies hierbij kunt u bij onze Bewonersbegeleider terecht.

3.2 Bewonersbegeleiding en advies

Voor en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunt u met vragen terecht bij de Bewonersbegeleider van Rochdale. Zij komt bij u op huisbezoek en legt alles nog eens rustig uit. Ook haalt zij uw akkoordverklaring voor de plannen op en kijkt of er in uw situatie extra hulp of aandacht nodig is

22

De Bewonersbegeleider en de uitvoerder van Van Wijnen komen 12 weken voor de start van de uitvoering op huisbezoek om te bespreken wat er allemaal te doen staat voor de uitvoering van de werkzaamheden. De Bewonersbegeleider zorgt voor informatie over de logeerwoning. Dit is de zogenaamde ‘warme opname’. Tijdens de warme opname bespreken zij met u de volgende onderwerpen:

- Wanneer wij in uw woning komen werken;
- Wanneer uw zolderberging geheel en beneden berging deels leeg moeten zijn;
- Als u op de begane grond of eerste verdieping woont: wanneer uw tuin opgeruimd moet zijn;
- Wat wij gaan uitvoeren;
- Wat het voor u betekent;
- Wat u in de woning moet doen om ruimte vrij te maken;
- Welke individuele werkzaamheden gedaan worden die afwijken van het algemene plan. Daarbij kijken wij meteen naar de eventueel door u zelf aangebrachte voorzieningen;
- Wanneer u naar de logeerwoning kunt;
- Naar welke logeerwoning u gaat;
- Wanneer u de sleutel van de logeerwoning krijgt, dit is twee weken voor de start;
- Of en waar u nog extra hulp bij nodig heeft;
- Hoeveel tijd u heeft om terug te keren naar uw eigen woning als deze klaar is.

De afspraken die wij met elkaar maken, leggen we direct vast. Aan het einde vragen wij u het afsprakenformulier te ondertekenen.



Schema van de belangrijke momenten voor en na de start van de werkzaamheden



**ONGEVEER 12 WEKEN
VOOR DE START**

Warme opname met informatie over:

- Wanneer wij in uw woning komen werken;
- Wat wij gaan uitvoeren,
- Wat het voor u betekent
- Info over het inpakken en opslaan van spullen
- U ontvangt afdek materiaal van de aannemer en aanwijzingen om looppaden vrij te maken



**UITERLIJK 4 WEKEN
VOOR DE START**

- U ontvangt de startbrief
- U ontvangt de definitieve planning



**2 WEKEN
VOOR DE START**

U ontvangt de sleutel van de logeerwoning. Uiterlijk één dag voor de start, gaat u van uw huidige woning naar de logeerwoning.



**CIRCA 7 WEKEN
WERKZAAMHEDEN***

Werkzaamheden in uw woning, en in het portiek en trappenhuis. U verblijft in de logeerwoning.



**2 WEKEN
NA DE OPLEVERING**

Uw woning is klaar en u heeft 2 weken de tijd naar uw gerenoveerde woning te gaan. U levert de sleutel van de logeerwoning in na afloop van de periode van 2 weken.

*Door bouwvakanties komen hier 2-4 weken bij (zoals in december en augustus 2027)

3.3 Vergoeding

In de Zaanse Kaderafspraken is geen vergoeding bepaald voor het uitvoeren van werkzaamheden waarbij bewoners voor een bepaalde tijd naar een logeerwoning gaan. We baseren ons daarom op de Amsterdamse Kaderafspraken. Hierin staat een basisvergoeding voor herstelkosten van **€ 759,00** (prijspeil 2026) en daarboven een tegemoetkoming voor verminderd woongenot van **€ 50,00** per kalenderdag, tot een maximum van 24 kalenderdagen. De basisvergoeding stijgt ieder jaar met een percentage.

Wat ontvangt u van Rochdale?

De vergoeding die Rochdale voor dit renovatieproject betaalt, bedraagt in totaal **€ 1959,00** (prijspeil 2026). U kunt met deze vergoeding kosten betalen, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van gordijnen of de vloerbedekking. Met deze vergoeding kunt u ook hulp inschakelen voor het verplaatsen van uw spullen, het demonteren van verlichting, enzovoorts. Let op: deze vergoeding is een tegemoetkoming in uw kosten. Het kan dus zijn dat de vergoeding niet al uw kosten dekt maar het kan ook zijn dat u er geld aan over houdt.

Wij betalen de vergoeding nadat de woning aan u is opgeleverd en u daarvoor getekend heeft en na het netjes opleveren van de logeerwoning.

Heeft u een schuld aan Rochdale, bijvoorbeeld een betalingsachterstand?

Dan wordt de schuld verrekend met de 'vergoeding'.

3.4 Wat ontvangt u als u uw zolderberging afstaat of vervangt door een kleinere?

Rochdale wil graag op de zolder voor kleine huishoudens kleine tweekamerwoningen bouwen, met dakkapel.

Hiervoor vragen wij u om uw zolderberging aan ons af te staan of deze te vervangen door een kleinere berging. Als minimaal 3 zolderbergingen per trappenhuis worden ingeleverd, kan er één woning op zolder gemaakt worden.

Wilt u hieraan meewerken?

Wij hebben hiervoor een aparte akkoordverklaring gemaakt. In de akkoordverklaring vragen wij u om in te stemmen met het afstaan van uw berging op zolder of deze te vervangen door een kleinere berging.

Als u uw zolderberging inlevert, compenseren wij u hiervoor door middel van een eenmalige vergoeding die afhangt van de grootte van de berging die u inlevert.

Zolderbergingen zijn er in drie verschillende afmetingen. De volgende tabellen maken duidelijk wat de totale vergoeding is die we bij de verschillende groottes geven:

24

Vergoeding bij volledig afstaan van de zolderberging

M2 bestaand	Vergoeding per m2	Totaal
5	€ 200,-	€ 1.000,-
6	€ 200,-	€ 1.200,-
9	€ 200,-	€ 1.800,-

U kunt er ook voor kiezen om uw zolderberging te vervangen door een kleinere zolderberging. Dan houdt u een zolderberging van 3 m2 over. Kiest u hiervoor dan compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van € 100,00 per ingeleverde m2.

Vergoedingen bij het vervangen door een kleinere zolderberging

M2 bestaand	M2 nieuw	Verschil	Vergoeding per m2	Totaal
5	3	2	€ 100,-	€ 200,-
6	3	3	€ 100,-	€ 300,-
9	3	6	€ 100,-	€ 600,-

Het bedrag waar u recht op heeft, vermelden we op het afsprakenformulier dat de Bewonersbegeleider tijdens de warme opname samen met u opstelt en staat ook op de akkoordverklaring. Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van uw vergoeding. Ook kunt u het inzetten als tegoed voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen.

Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u daadwerkelijk terugkeert naar uw woning. Als er geen zolderwoning in uw portiek kan worden gebouwd, behoudt u uw zolderberging. U ontvangt dan geen vergoeding voor inleveren van de zolderberging.

Extra hulp

Bij het vrijmaken van de zolderberging bieden we extra hulp aan als u dit wil. Denk aan hulp bij het opruimen van de berging. Het inzetten van deze hulp is afhankelijk van uw wensen en persoonlijke omstandigheden. Tijdens het huisbezoek bespreken we dit. Samen met Van Wijnen organiseren wij een opruimdag zodat bij het leeghalen van zolderbergingen het grofvuil direct wordt opgehaald.

3.5 Huurverhoging en servicekosten

Voor de werkzaamheden aan de woning en de isolerende maatregelen vraagt Rochdale géén huurverhoging. Voor het aanbrengen van een videofooninstallatie verhogen we de netto-huur met € 6,00 per maand. Hiervoor is het nodig dat 70% van alle bewoners akkoord gaat met het aanbrengen van een videofooninstallatie.

De servicekosten worden verhoogd voor het onderhoud en het schoonmaken van de mechanische ventilatie. Dit is een verhoging van € 1,83 per maand (prijspeil 2026).

4

Planning.



We starten begin 2027 en het hele project duurt ongeveer 1 jaar. Hoelang de werkzaamheden in uw woning precies duren, hangt af van verschillende zaken. Het werk duurt langer als de keuken, badkamer en het toilet vervangen moet worden. Ongeveer 4 weken voor de start kunnen wij u hierover meer precieze informatie geven. In totaal kunt u ongeveer 7 weken niet in uw woning wonen.

Ophalen akkoordverklaringen

Vanaf half april 2026 halen we de akkoordverklaringen op. Er is een akkoordverklaring voor het renovatieplan waarop u apart kunt aangeven of u akkoord gaat met de aanleg van een videofooninstallatie, én er is een akkoordverklaring voor het inleveren van de zolderberging of deze te vervangen door een kleinere.

Als 70% van de bewoners akkoord is met het renovatieplan, start er een periode van 8 weken waarin u als u niet akkoord gaat met de renovatieplannen, bezwaar kunt maken tegen deze plannen. Er zijn twee belangrijke bezoeken nadat het draagvlak is behaald:

• 12 weken voor de start van de werkzaamheden

Wij komen bij u langs en vertellen wat wij gaan uitvoeren en wat het voor u betekent. Tijdens dit bezoek bespreken we ook de individuele werkzaamheden die afwijken van het algemene plan. Daarbij kijken wij meteen naar de eventueel door u zelf aangebrachte voorzieningen. De afspraken die wij met elkaar maken, leggen wij direct vast. Aan het einde vragen wij u het afsprakenformulier te ondertekenen.

• 4 weken voor de start van de werkzaamheden

We komen opnieuw bij u langs om nogmaals kort te bespreken wat wij gaan doen. U krijgt van ons per brief meer informatie over de planning, de gemaakte afspraken en uw logeerwoning.

Begin 2027 willen wij gaan starten met de werkzaamheden. We informeren u zodra we weten wat de exacte planning is. Dit geldt ook voor de bouwroute. We verwachten in totaal 1 jaar nodig te hebben om alle woningen in dit project aan te pakken.

Wat zijn de volgende stappen?

Wat	Wanneer
 Ophalen akkoordverklaringen	April/mei 2026
 70% akkoord met de renovatie?	Half mei 2026
 Warme opnames	12 weken voor de start van de werkzaamheden
 Startgesprekken	4 weken voor de start van de werkzaamheden
 Start werkzaamheden	Begin 2027

5

Vorbereiding: wat vragen wij van u?



We hebben uw medewerking nodig.

Wij hebben werkruimte nodig

Als u naar een logeerwoning gaat, dan geldt het volgende: uw woning hoeft niet helemaal leeg te zijn, maar een meubelstuk of andere spullen moeten waarschijnlijk wel opzij of naar het midden geschoven worden. De berging op zolder moet ook helemaal leeggehaald worden en de berging beneden gedeeltelijk. U krijgt hier nog aanwijzingen voor tijdens de warme opname.

Ook tijdens het huisbezoek voor uitvoering dat 4 weken voor de start in uw woning plaatsvindt, bespreken wij waar in uw huis wij 1,5 meter of meer aan werkruimte nodig hebben. Wij bespreken dan ook waar u hulp bij nodig heeft. De Bewonersbegeleider kijkt dan samen met u hoe wij u kunnen helpen.

Let op: Woont u op de begane grond en heeft u spullen in uw tuin staan? Dan vragen wij u om de tuin op te ruimen en alle losse spullen te verwijderen. Dit is nodig omdat wij hier een steiger plaatsen.

29

Werkafspraken

Afdekken en opbergen

Er wordt zo goed en zo netjes mogelijk gewerkt. Als u naar een logeerwoning gaat, wil u uw meubels afdekken als wij in die ruimte komen werken? U krijgt hiervoor afdek materiaal van Van Wijnen. Wij hebben ook dozen voor het tijdelijk opbergen van spullen voor u te leen. De vloer waar wij moeten werken en het 'looppad' erheen dekken wij af.

Wij ruimen op na afloop

Bij werkzaamheden in de algemene ruimten vegen we aan het eind van de werkdag.

Schade

De medewerkers werken netjes en voorzichtig, en doen er alles aan om schade te voorkomen. U kunt ons daarbij helpen:

- zorg dat de plekken waar gewerkt moet worden helemaal leeg zijn. De aannemer geeft hiervoor aanwijzingen.
- Het is verboden om de steigers te betreden.
- Berg waardevolle spullen zoveel mogelijk op, laat ze niet in het zicht liggen maar neem ze mee naar de logeerwoning.

Veroorzaken wij toch schade? Meld dit dan zo snel mogelijk bij de uitvoerder van Van Wijnen. Is de schade ontstaan omdat u de aanwijzingen niet heeft opgevolgd? Dan zijn Rochdale en Van Wijnen niet aansprakelijk.

Werktijden

- Wij werken van maandag tot en met vrijdag
- De werkzaamheden beginnen om 7.00 uur 's morgens en duren tot 16.30 uur 's middags. De werkploeg kan aanwezig zijn tussen ongeveer 6.30 uur en 17.00 uur. Als wij door omstandigheden van deze tijden moeten afwijken, dan hoort u dat van ons.

6

Interim beheerplan: het beheer tijdens de uitvoering.



Het Interim Beheerplan is een pakket van tijdelijke maatregelen om de leefbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en toezicht voor en tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Rochdale en Van Wijnen zorgen samen voor de uitvoering en naleving van de maatregelen.

Schoon

Tijdens de voorbereiding en uitvoering is het van belang dat de directe omgeving schoon en netjes blijft. Ook zorgen we er gezamenlijk voor dat de straten, voetpaden en andere openbare ruimte zo goed mogelijk bruikbaar blijven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het op tijd of extra weghalen van grofvuil. Naast een schone omgeving zorgt Van Wijnen ook voor een schone bouwplaats. Bij de inrichting hiervan houden we rekening met de directe buurt.

Heel

Dagelijks onderhoud en/of klachtenonderhoud voeren we tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project altijd uit. Uiteraard doet Rochdale geen ingrepen meer die in het project zijn opgenomen en tot die tijd kunnen wachten.

Veilig

Tijdens de werkzaamheden zorgen we ervoor dat de omgeving veilig blijft voor de bewoners en direct omwonenden. We kijken naar het tijdelijk afzetten van toegangswegen en looproutes. Naast veiligheid voor omgeving en bewoners, houden we tijdens de bouw ook veel rekening met de veiligheid van de vaklieden. Daarvoor plaatsen we steigers om veilig te werken op hoogte en waar nodig brengen we werkverlichting aan.

Verkeer

Het verkeer in de directe omgeving van uw woning zal drukker worden. Vaklieden komen met busjes en er komen vrachtwagens voor de aan- en afvoer van bouw materiaal. We maken hiervoor met de Gemeente Zaandam verkeersveilige routes.

Parkeren

Tijdens de werkzaamheden moeten er voor de woningen en de voorzieningen voldoende parkeerplaatsen in het gebied aanwezig zijn. In de interim situatie neemt de parkeerdruk toe. Bewoners worden tijdig gewezen op het vervallen van parkeerplekken in verband met werkzaamheden.

7

Uw reactie, wat vindt u van dit plan?



32

Uw reactie op het renovatieplan is belangrijk. Als alle bewoners akkoord zijn met ons renovatievoorstel, dan gaan we de werkzaamheden uitvoeren.

Dit projectplan is het resultaat van de overleggen tussen Rochdale en uw projectcommissie. Pas als minimaal 70% van alle huurders akkoord gaat met de werkzaamheden, dan voeren we het renovatieplan uit. Als er voldoende (minimaal 3) bewoners van een trappenhuis instemmen met het inleveren van hun zolderberging (of 6 om hun berging te laten verkleinen) kunnen we een zolderwoning maken. We informeren u in de zomer van 2026 of, en zo ja waar we zolderwoningen gaan bouwen.

Akkoordverklaringen

Nu het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met deze werkzaamheden. Dit doet u door de verklaringen in te vullen die als bijlagen bij dit projectplan zitten. Voor het uitvoeren van onderhoud heeft u via uw huurcontract toestemming gegeven. Maar voor het uitvoeren van de verbeteringen hebben wij uw toestemming nodig zoals voor het aanbrengen van mechanische ventilatie, een videofooninstallatie en het aanbrengen van glas- gevel- en vloerisolatie. Dit geldt ook voor het inleveren van uw zolderberging of deze te laten vervangen door een kleinere zolderberging.

33

De akkoordverklaring voor de renovatie

Op de akkoordverklaring staan:

- De werkzaamheden waarmee u akkoord gaat;
- Het bedrag waarmee Rochdale de netto-huur voor de aanleg van de videofooninstallatie verhoogt.
- Het bedrag waarmee Rochdale de servicekosten voor het onderhoud en schoonmaken van de MV verhoogt.

Uw akkoord is belangrijk!

Als 70% van alle huurders akkoord is met ons renovatievoorstel, dan gaan we de werkzaamheden bij iedereen uitvoeren

De akkoordverklaring voor het inleveren of verkleinen van de zolderberging

U alleen bepaalt of u uw zolderberging opgeeft of kiest voor een kleinere berging. Als u niet akkoord gaat, houdt u uw zolderberging. Wel geldt dat er minimaal 3 huurders van een trappenhuis bereid moeten zijn om de zolderberging in te leveren of 6 om hun berging te laten verkleinen, om het plan door te kunnen laten gaan. Rochdale besluit hierover in de zomer van 2026.

Vergeet u de akkoordverklaringen niet in te vullen? U kunt het formulier inleveren bij Bernice Shakison van Rochdale (Bewonersbegeleider) óf aan haar afgeven als zij bij u op huisbezoek komt óf in de brievenbus van de H. Gerhardstraat 86 stoppen.

Natuurlijk kunt u de akkoordverklaring ook naar ons opsturen via e-mail. Vul de akkoordverklaring in en onderteken deze. Maak een foto of scan en mail naar **bshakison@rochdale.nl** Heeft u een geregistreerde of huwelijkspartner, of een huisgenoot die uw huurcontract ook ondertekend heeft destijds? Dan moet diegene ook de akkoordverklaring ondertekenen bij 'medehuurder'.

8

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken?
Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider.

Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met uw Bewonersbegeleider van Rochdale, **Bernice Shakison**. Zij werkt van maandag tot vrijdag. U kunt Bernice bereiken via **06 1087 8364**. Of via **bshakison@rochdale.nl**

Projectopzichter

Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de projectopzichter van Rochdale **Dirk Schreuder**. Hij is tijdens de werkzaamheden verantwoordelijk voor:

- het toezicht op de veiligheid;
- de toegankelijkheid van de portieken;
- het naleven van de afspraken uit deze brochure.

Dirk is bereikbaar via **020 215 00 00** of **dschreuder@rochdale.nl**.

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie is bereikbaar via het e-mailadres **gerhardstraat@gmail.com**

Spoedreparatie en/of dringende vraag 24 uur per dag bereikbaar

U kunt ons buiten kantoor tijden bereiken via **020 215 00 00**. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar als u een spoedreparatie nodig heeft of een dringende vraag wilt stellen. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

9

Akkoordverklaring.

36

Voor het uitvoeren van de verbeteringen hebben wij uw toestemming nodig. Daarom vragen wij u een akkoordverklaring in te vullen. Hiernaast vindt u de akkoordverklaring. Die kunt u uitknippen of kopiëren. **Levert u deze vóór 15 mei a.s. in?** Hiernaast vindt u de akkoordverklaring. Die kunt u uitknippen of kopiëren.

Akkoordverklaring H. Gerhardstraat e.o. renovatie

Onder voorbehoud van interne besluitvorming:



Naam huurder _____

Indien van toepassing:

Naam medehuurder _____

Adres _____

Telefoonnummer _____

E-mailadres _____

Rochdale vraagt u akkoord te gaan met onderstaande verbeteringen aan uw woning, zoals omschreven staat in het projectplan H. Gerhardstraat e.o. in Zaandam op bladzijde 4 t/m 5 en 8 t/m 17. Ook vragen wij u om apart aan te geven of u akkoord gaat met het aanbrengen van een videofooninstallatie.

- Het aanbrengen van mechanische ventilatie met CO2 sturing;
- Het aanbrengen van gevelisolatie en dakisolatie;
- Vervangen glas voor HR++ isolatieglas
- Het aanpassen van keuken, badkamer en/of toilet indien noodzakelijk
- Het aanpassen van de meterkast

Huurverhoging

- De isolerende maatregelen brengen we gratis aan.
- De netto-huurverhoging voor het aanbrengen van een videofoon-installatie is **€ 6,00** per maand.
- De servicekosten voor onderhoud en schoonmaak mechanische ventilatie bedragen **€ 1,83** (prijsspeil september 2026)

Ja, ik ga akkoord met de renovatie van mijn woning zoals omschreven staat in het projectplan H. Gerhardstraat e.o. tegen de hierboven beschreven verhoging van de servicekosten voor het onderhoud en schoonmaak van de mechanische ventilatie.

Ja, ik ga akkoord met de aanleg van een videofoon in mijn woning zoals omschreven staat in het projectplan H. Gerhardstraat e.o. tegen de hierboven beschreven netto-huurverhoging.

Nee, ik ga niet akkoord met de renovatie.

Nee, ik ga niet akkoord met de aanleg van een videofoon.
(een toelichting kunt u geven op de achterkant van dit formulier)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening huurder

Handtekening medehuurder



Akkoordverklaring H. Gerhardstraat e.o. vervallen zolderbergruimte

Naam huurder _____

Indien van toepassing:

Naam medehuurder _____

Adres _____

Telefoonnummer _____

E-mailadres _____

Ja, ik ga akkoord met het vervallen van mijn bergruimte op zolder,
met aanduiding:

De compensatieregeling die hiervoor geldt, staat op pagina 24 van dit projectplan en bedraagt
€ 200,00 per m2.

Ja, Ja, ik ga akkoord met het vervallen van mijn bergruimte op zolder, met aanduiding:
 In plaats daarvan krijg ik een kleinere bergruimte in gebruik van 3 m2 op de zolderverdieping.

De compensatie die ik hiervoor ontvang, staat op pagina 24 van dit projectplan en bedraagt
€ 100,00 per m2.

Nee, ik ga niet akkoord, omdat:

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening huurder

Handtekening medehuurder

Akkoordverklaring inleveren voor 15 mei 2026

- Vul de akkoordverklaring in en onderteken deze.
- Heeft een geregistreerde of huwelijkspartner of huisgenoot die uw huurcontract ook ondertekend heeft destijds? Dan moet deze persoon ook de akkoordverklaring ondertekenen bij medehuurder.

Waar kunt u de akkoordverklaring inleveren?

- Bij de bewonersbegeleider Bernice Shakison
- U kunt het formulier ook inscannen en e-mailen naar bshakison@rochdale.nl
- In de brievenbus van de H. Gerhardstraat 86

Rochdale
geeft
thuis

Rochdale
geeft
thuis



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00