



## **Sociaal plan**

### **Vervanging kozijnen van het Amstelhof Complex**

**d.d. 12 november 2018**

## **1 Sociaal plan**

Met de afspraken die wij in het sociaal plan maken, willen we ervoor zorgen dat het project vervanging kozijnen en aanbrengen mechanische ventilatie voor u zo soepel mogelijk verloopt. In het sociaal plan staat wat uw rechten en plichten en die van Amstelhof Properties zijn, die bij groot onderhoud horen. Ook is er aandacht voor bewonersbegeleiding.

### **1.1 Plan**

Amstelhof Properties besteedt veel aandacht aan het onderhoud en de verbetering van uw woningcomplex. Zo zult u hebben gemerkt dat de daken extra worden geïsoleerd. Deze werkzaamheden zijn voor de bouwvak in 2018 gereed. In het najaar starten de werkzaamheden aan de balkons. Dit sociaal plan heeft alleen betrekking op de vervanging van de kozijnen en het plaatsen van mechanische ventilatie. Deze worden in een volgend op te starten project uitgevoerd. In het projectvoorstel staat welke werkzaamheden we dan gaan uitvoeren. Dat zijn geen dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden maar verbeterwerkzaamheden t.b.v. geriefsverbetering.

Op dit moment wordt U gevraagd of u akkoord gaat met de voorgestelde verbeteringen en bijbehorende huurverhoging. Als 70% van de bewoners instemt, kan Amstelhof Properties het werk aanbesteden aan een aannemer en daarna met de aannemer de uitvoering per blok en woning afspreken. U zult in dit plan dus niet lezen wie de aannemer is, wanneer uw woning aan de beurt is of hoe lang de werkzaamheden precies gaan duren. Deze en andere praktische punten stemt Amstelhof Properties samen met de aannemer af met de Bewonerscommissie. U zult hierover tijdig geïnformeerd worden.

### **1.2 Dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden**

Van de dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden moet u toestaan (gedogen) dat Amstelhof Properties deze werkzaamheden uit laat voeren. Dat zijn dringende werkzaamheden die aan uw woning en gebouw moeten worden gedaan en niet tot einde huurtermijn kunnen worden uitgesteld. Dit zijn bijvoorbeeld het herstel van de balkons (in uitvoering) en de vervanging van de dakbedekking (al uitgevoerd).

### **1.3 Verbeterwerkzaamheden**

Naast dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden willen wij ook nog andere werkzaamheden uitvoeren die uw woning verbeteren. Het gaat om het aanbrengen van isolerende kozijnen en hoogwaardig isolatieglas en het plaatsen van mechanische ventilatie. Voor het uitvoeren van deze verbeterwerkzaamheden moeten wij u om toestemming vragen (dat is wettelijk bepaald). We doen dat via een draagvlakmeting. Nu er een concreet plan voor het opknappen van het complex is, is het belangrijk om te weten of de meerderheid van de bewoners zich kan vinden in het verbeterplan. Met een draagvlakmeting wordt duidelijk of huurders het verbeterplan steunen. Het is namelijk wettelijk vastgelegd dat ten minste 70% van de bewoners met het plan moet instemmen.

### **1.4 Bewonerscommissie Amstelhof**

De bewonerscommissie Amstelhof is gesprekspartner voor Amstelhof Properties bij het vaststellen van de plannen. Dit projectvoorstel is besproken met de bewonerscommissie Amstelhof.

Deze commissie bestaat uit 5 personen.

Voor dit sociaal plan zijn de Amsterdamse Kaderafspraken als leidraad gebruikt, zoals die zijn overeengekomen met de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Hoewel Amstelhof Properties geen woningcorporatie is, hebben zij en bewonerscommissie Amstelhof besloten deze Kaderafspraken zoveel mogelijk te volgen. Indien er in dit plan of tijdens het proces hiervan wordt afgeweken kunnen er geen rechten worden ontleend aan de Kaderafspraken.

Dit sociaal plan is van toepassing op huurders met een huurovereenkomst. De verbeterwerkzaamheden worden in principe uitgevoerd als 70% van de bewoners de verbeterplannen accepteert. U leest hier meer over in hoofdstuk 6: draagvlakmeting.

## **2. Projectvoorstel**

### **2.1 De aanleiding voor het project**

De woningen van het Amstelhof omgeving zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Het complex bestaat in totaal uit 288 woningen. De woonblokken zijn gemeentelijke monumenten. Het complex heeft een geïsoleerde metalen kozijnen en enkel glas, daardoor zijn de woningen koud en relatief duur om warm te stoken. Dit probleem wil Amstelhof Properties nu aanpakken.

### **2.2 Verbeterwerkzaamheden**

- Vervangen van de huidige stalen kozijnen door nieuwe geïsoleerde kozijnen met isolatieglas.
- In de woning wordt mechanische ventilatie aangebracht.

Volgens de huidige planning starten wij met de werkzaamheden in het 4e kwartaal van 2019 met de werkzaamheden. De daadwerkelijke start is afhankelijk van de draagvlakmeting.

### **2.3 Verbetering energielabel**

Door de isolatiewerkzaamheden aan het dak en de kozijnen in de gevels verbetert het energielabel. Het energielabel gaat, afhankelijk van het woningtype, van G naar D of E.

## **3. Dienstverlening tijdens de werkzaamheden**

Het sociaal plan biedt duidelijkheid over wat u kan verwachten van Amstelhof Properties tijdens de periode van de werkzaamheden.

### **3.1 Bewonerscoördinator**

In de voorbereiding en tijdens de bouw krijgt u een vast aanspreekpunt. U kunt bij deze persoon terecht voor vragen, opmerkingen en klachten. De bewonerscoördinator zorgt ervoor dat ontstane 'problemen' zo snel mogelijk worden opgelost. Deze persoon is goed op de hoogte van het hele project; de werkzaamheden, de planning, etcetera.

## **3.2 Schone omgeving**

Tijdens de werkzaamheden ruimen de vaklieden van de aannemer zwerfvuil, bouwmaterialen en verpakkingsmaterialen van bouw materiaal in uw woning en uit de omgeving op. De aannemer levert het complex na afronding van het project schoon op. Amstelhof Properties controleert of dit gebeurt.

### **3.2.1 Extra schoonmaakbeurt**

Tijdens de werkzaamheden zorgt de aannemer ervoor dat het trappenhuis dagelijks aan het einde van de dag bezemschoon is. Als de werkzaamheden in het trappenhuis klaar zijn, krijgt het trappenhuis een extra schoonmaakbeurt.

## **3.3 Overleg over het woongenot tijdens de werkzaamheden**

De bewonerscommissie Amstelhof, Amstelhof Properties en de aannemer overleggen tijdens de werkzaamheden regelmatig over de werkzaamheden. Daarbij wordt ook besproken en ervoor gezorgd dat het plezierig wonen blijft tijdens de werkzaamheden.

## **3.4 Grofvuil**

Voor sommige bewoners zijn de werkzaamheden ook aanleiding om op te ruimen. Als u dit wilt doen, dan vragen wij u dringend uw grofvuil op de gebruikelijke manier via de gemeente aan te bieden of zelf af te voeren. Voor meer informatie over grofvuil kunt u de website van de gemeente raadplegen [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) of bellen met de gemeente op nummer 14020.

## **3.5 Tuin- en groenonderhoud tijdens de werkzaamheden**

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moeten we een steiger plaatsen. Na gereed komen van alle werkzaamheden zal gekeken worden wat er aan de tuinen gedaan moet worden.

## **3.6 Wij beperken overlast zoveel mogelijk**

Wij doen er alles aan om de overlast voor u zo veel als mogelijk te beperken. Hoe we dat doen, staat beschreven in hoofdstuk 7. Maar u krijgt tijdens de werkzaamheden hoe dan ook te maken met overlast, zoals geluid/lawaai, stof en minder privacy. Aan de buitenkant komen straks steigers, u hebt tijdelijk minder uitzicht. Er wordt geboord, gezaagd en getimmerd. Niet alleen in uw eigen woning, maar ook in het trappenhuis, aan de gevel en in de woningen om u heen. Er is tijdelijk meer verkeer in de buurt en daardoor soms ook parkeeroverlast. U moet spullen inpakken en verplaatsen.

De werkzaamheden gebeuren in bewoonde staat met behoud van de huurovereenkomst. 'In bewoonde staat' betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven. Maar wij kunnen het niet mooier maken dan het is: u krijgt overlast tijdens de werkzaamheden.

## **3.7 Hulp van de aannemer**

Het verzetten en afdekken van spullen is primair de verantwoordelijkheid van de bewoner zelf. Is er hulp nodig, bijvoorbeeld door ziekte, handicap of een taalbarrière, dan moet u dit aangeven en zal worden bekeken of Amstelhof Properties u hiermee kan helpen.

### **3.8 Afwerking en vergoedingen**

De kozijnen worden buiten en binnen afgewerkt en geschilderd opgeleverd door de aannemer. De bewoners hoeven de kozijnen en de betimmeringen rondom dus zelf niet te schilderen of af te werken. Amstelhof Properties verstrekt geen vergoedingen voor de verbetering, aangezien er geen schade aan de woning wordt verwacht.

### **3.9 Zelf aangebrachte voorzieningen**

Onder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) verstaan we bijvoorbeeld een door u geplaatste vensterbank of kasten. Als u in het verleden schriftelijk toestemming hebt gekregen van Amstelhof Properties voor het aanbrengen van deze voorziening(en), dan maken wij hierover afspraken tijdens de aanloopfase.

Gordijnen, gordijnrails, spiegels, schilderijen of vergelijkbare spullen vallen niet onder de definitie Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Amstelhof Properties verstrekt hier geen aparte vergoeding voor.

## **4. Duur van de werkzaamheden**

De werkzaamheden in uw woning duren gemiddeld 7 tot 10 werkdagen (werkdagen zijn van maandag tot en met vrijdag). De precieze duur is afhankelijk van de aannemer. In de weekenden en op nationale feestdagen wordt er niet gewerkt. Wanneer er voldoende draagvlak is onder de bewoners wordt het werk aanbesteed en wordt de planning met de aannemer gemaakt. U wordt dan op de hoogte gebracht van wat de planning voor U betekent.

De werkzaamheden in algemene ruimtes, zoals trappenhuisen vallen niet onder het aantal werkdagen, zoals hierboven aangegeven.

De werkzaamheden aan de buitenkant zijn afhankelijk van het weer.

De werkzaamheden voor het totale project omvatten een duur van ongeveer 2 jaar.

## **5. Communicatie**

Amstelhof Properties en de aannemer zijn verantwoordelijk voor voldoende duidelijke communicatie. Wij houden u zo volledig mogelijk en op tijd op de hoogte van de ontwikkeling van de plannen, de planning en de uitvoering van de werkzaamheden.

### **5.1 Middelen die we inzetten om u op de hoogte te houden**

Er zijn verschillende middelen die we gebruiken om u goed op de hoogte te houden:

- Bewonerscoördinator. Een vast aanspreekpersoon.
- Informatiespreekuur. U krijgt een uitnodiging van ons om de informatieruimte te bezoeken bij de start van de draagvlakmeting. Stichting !WOON zal hierbij aanwezig zijn als onafhankelijk adviseur voor bewoners.

- (Nieuws)brieven en aankondigingen per trappenhuis
- Spreekuur. Afhankelijk van de wens van bewoners houden wij 1 keer per week een spreekuur
- Eventueel een opname (huisbezoek) indien uw situatie hierom vraagt.

## **6. Huur en draagvlakmeting**

### **6.1 Uitleg huurverhoging**

Amstelhof Properties heeft met de bewonerscommissie en !WOON overlegd over de berekening van de huurverhoging in het kader van de geriefsverbetering. (!WOON is de stichting die in opdracht van de gemeente huurders adviseert en met de gemeente, stedelijke huurdersorganisaties en woningcorporaties afspraken maakt over hoe een goed onderhoudsproject eruit ziet.) Samen hebben ze eerst bepaald wat de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging is. Amstelhof Properties heeft besloten niet die maximale huurverhoging te vragen voor de ingreep. De huurverhoging voor de vervanging van de kozijnen bedraagt 56% van wat wettelijk is toegestaan. Daarnaast heeft Amstelhof Properties besloten geen huurverhoging te vragen voor de dakisolatie.

De huurverhoging voor het vervangen van de kozijnen en het aanbrengen van de mechanische ventilatie is € 55,- per maand. De bewonerscommissie en !WOON adviseren over de huurverhoging.

### **6.2 Draagvlakmeting**

Voor de uitvoering van dit projectvoorstel is het belangrijk om te weten of de meerderheid van de bewoners zich kan vinden in het verbeterplan. Met een draagvlakmeting moet ten minste 70% van de bewoners instemmen om tot uitvoering te kunnen overgaan.

De draagvlakmeting start als wij een gekwalificeerd advies hebben van de bewonerscommissie Amstelhof op dit projectvoorstel. Een gekwalificeerd advies wil zeggen dat de bewonerscommissie het recht heeft om Amstelhof Properties te adviseren en dat Amstelhof Properties dit advies in overweging neemt. Amstelhof Properties neemt de beslissing. Als wij afwijken van het advies van de bewonerscommissie zullen we dit onderbouwen. Volgens de afspraken geeft de bewonerscommissie hun advies gelijktijdig met het verzenden van de draagvlakmeting.

Hoe werkt een draagvlakmeting? Hieronder de stappen op een rij:

- Iedereen ontvangt het sociaal plan over de werkzaamheden die we gaan uitvoeren.
- Wij vragen of u of wel of niet akkoord gaat met de voorgestelde werkzaamheden.
- De akkoordverklaring kunt u direct ondertekenen en retourneren. U kunt de akkoordverklaring ook kort na een afspraak inleveren of mailen aan Amstelhof Properties.
- De bewonerscommissie Amstelhof controleert de uitslag van de draagvlakmeting.
- Amstelhof Properties laat alle bewoners de uitslag van de draagvlakmeting weten.

## **6.2 De uitslag van de draagvlakmeting**

### **6.2.1 70% of meer akkoord**

Als 70% van de bewoners akkoord is met het voorstel, dan is het voorstel redelijk (wettelijk kader) en kunnen de werkzaamheden starten.

### **6.2.2 Als een individuele bewoner 'nee' heeft gestemd bij 70% akkoord**

Stemt een bewoner niet in met het verbetervoorstel, dan kan de bewoner ervoor kiezen om binnen 8 weken na ontvangst van de uitslag naar de kantonrechter te gaan. Als de huurder niet binnen 8 weken naar de kantonrechter gaat, stemt hij alsnog automatisch in met het verbetervoorstel.

Gaat de bewoner binnen de termijn naar de kantonrechter en oordeelt deze dat het voorstel van Amstelhof Properties redelijk is, dan moet de bewoner meewerken aan de uitvoering van de verbeterwerkzaamheden. De bewoner is dus verplicht om Amstelhof Properties/de aannemer toe te laten in de woning, zodat de werkzaamheden volgens planning kunnen worden uitgevoerd.

Vindt de kantonrechter het voorstel van Amstelhof Properties niet redelijk, dan is een bewoner natuurlijk niet verplicht om mee te werken.

### **6.2.3 Minder dan 70% gaat akkoord met de verbetervoorstellen**

Mochten minder dan 70% van de bewoners de verbeterplannen steunen, dan zal Amstelhof Properties alleen het noodzakelijke onderhoud aan de bestaande gevelkozijnen uitvoeren. Het hang- en sluitwerk wordt waar nodig vervangen en de kozijnen zullen worden geschilderd.

### **6.2.4 U wilt akkoord gaan en hebt recht op huurtoeslag**

Sommige huurders zullen door de huurverhoging boven de sociale huurgrens (rekenhuur € 710,68) uitkomen. Mocht u op dit moment al huurtoeslag ontvangen, dan heeft de huurverhoging daar geen effect op. Verwacht u echter in de toekomst huurtoeslag aan te moeten vragen, dan kan deze huurverhoging een probleem vormen. Amstelhof Properties wil daarom graag maatwerk leveren. Als u verwacht nu of in de nabije toekomst aanspraak te moeten maken op huurtoeslag, kunt u dit aangeven op de spreekuren zoals genoemd in deze brief. Persoonlijk kijken we dan graag met u naar een oplossing

## **7. Wat kunt u van de aannemer verwachten**

In uw woning en in de bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en de bergingen in de tuin wordt gewerkt. Daar kunt u overlast van hebben. Wij doen er alles aan om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

De aannemer zorgt ervoor dat je veilig kan slapen in de woning en dat er aan het eind van de dag altijd kozijnen inzitten. En dat de verwarming blijft werken gedurende de werkzaamheden.

### **7.1 Bewonerstevredenheid**

Als u tijdens de bouw niet tevreden bent over de communicatie of andere zaken van de aannemer, dan hoort de bewonerscoördinator van Amstelhof Properties dat graag van u.

### **7.2 Waar zorgt de aannemer voor**

De werknemers en vaklieden voeren het werk netjes uit:

- Er wordt afdek materiaal in de woning op de grond gelegd daar waar ze aan het werk zijn en waar ze lopen. Ze halen het afdek materiaal weg, als alle werkzaamheden in de woning klaar zijn.
- Afvalmateriaal wordt afgevoerd.
- Voor de start van de werkzaamheden krijgt u plastic afdek materiaal, om uw meubels te beschermen.
- Als u zware spullen niet zelf aan de kant kunt zetten, dan helpen zij daarmee.

### **7.3 Gedragsregels van de aannemer**

De aannemer heeft gedragsregels voor de werknemers en vaklieden die bij u aan het werk zijn:

- Er mag geen gebruik worden gemaakt van een radio in de woning.
- Er mag niet gerookt, gegeten of gedronken worden in de woning.
- Ze mogen geen gebruik maken van het toilet in de woning.
- De werknemers dragen herkenbare werkkleding. U kunt deze werknemers ook vragen naar hun legitimatie.

### **7.4 Oplevering van uw woning**

Na het werk wordt uw woning opgeleverd. De aannemer meldt aan Amstelhof Properties wanneer het werk klaar is. Amstelhof Properties controleert samen met u bij oplevering of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.

### **7.5 Schade**

Uiteraard gaat de aannemer zorgvuldig om met uw spullen. Ontstaat er toch schade aan uw woning of aan uw bezittingen als gevolg van het werk door de aannemer? Wij vragen u dan om binnen 24 uur nadat u de schade hebt ontdekt, dit te melden bij de aannemer, dat kan ook via email. Door snel te melden voorkomen we discussie over de oorzaak van de schade. Uiteraard vragen we ook de aannemer om schade direct aan U te melden. In beide gevallen moet Amstelhof Properties geïnformeerd worden.

Samen met de aannemer vult u een schadeformulier in. Eventuele foto's worden opgeslagen.

U spreekt met de aannemer af op welke manier de schade wordt afgehandeld. Amstelhof Properties wordt geïnformeerd en zal zonodig sturend optreden.



## **8 Wat verwachten wij van u tijdens de werkzaamheden**

Als wij aan het werk gaan, dan heeft dat impact op uw dagelijks leven. Wij doen er alles aan om u goed te informeren en op de hoogte te houden over de werkzaamheden.

Hier zetten wij op een rij wat er van u gevraagd wordt. Op die manier kunnen we de werkzaamheden voor iedereen zo soepel mogelijk laten verlopen.

- Tijdens de dagen dat er wordt gewerkt in uw woning, vragen wij u om ervoor te zorgen dat de aannemer tussen 07.30 en 16.00 uur kan werken.
- Als u niet thuis kunt zijn tijdens de werkzaamheden, dan wil de aannemer uiterlijk drie werkdagen voor de start van de werkzaamheden sleutels van uw woning hebben. Hiervoor wordt een sleutelverklaring afgegeven. Sleutels die wij tijdelijk in bewaring hebben van een bewoner worden veilig opgeborgen. Met een leensysteem weten wij precies wie een sleutel heeft.

## **9 Contactpersonen**

Voorafgaand aan de start van het project krijgt u het telefoonnummer en het mailadres van de uitvoerder van de aannemer en de bewonerscoördinator.