



Sociaal plan

Vervanging kozijnen van het Amstelhof Complex

d.d. 12 november 2018,

gewijzigd 5 december 2022

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 zijn in 2018 de daken vervangen en geïsoleerd. Er heeft in 2019 betonherstel plaatsgevonden van de balkons. De hemelwaterafvoeren zijn vergroot en de balkonvloeren zijn van een afwerking voorzien. In 2022 is er een videofooninstallatie aangebracht, zijn de voordeuren vervangen en zijn de trappenhuizen gerenoveerd.

Dit aangepaste sociaal plan heeft nu nog 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. gerief verbetering en verduurzaming.

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 bewonerscoördinator en de aannemer af met de bewoners. U zult hierover tijdig geïnformeerd worden.

1.2 Verbeterwerkzaamheden

Naast dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden zoals de daken en balkons die inmiddels gereed zijn, gaan 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.

1.3 Bewonerscommissie Amstelhof

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

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.

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 ongeïsoleerde 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 1e kwartaal van 2023 met de werkzaamheden.

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. Bewonerscoördinator 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 van het trappenhuis klaar zijn, krijgt het trappenhuis een extra schoonmaakbeurt.

3.3 Overleg over het woongenot tijdens de werkzaamheden

De bewonerscommissie Amstelhof, Amstelhof Properties, bewonerscoördinator 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 of bellen met de gemeente op nummer 14020.

3.5 Tuin- en groenonderhoud tijdens de werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt er gebruik gemaakt van hoogwerkers en een minikraan. Na gereed komen van alle werkzaamheden zal door Amstelhof Properties gekeken worden wat er aan de tuinen gedaan moet worden om deze weer in een goede staat terug te brengen

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 binnenzijde van de woning zal het werkgebied aan de gevel gescheiden worden met de rest van de woning middels een stofschoot. De gevelopening zal gedurende de werkzaamheden tijdelijk worden dichtgezet. U ondervindt daar binnen een beperkte tijd overlast van als het gaat om daglichttoetreding. Er wordt gedemonteerd, 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 zal spullen moeten 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 of handicap, dan moet u dit aangeven bij de bewonerscoördinator 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. De door u zelf geplaatste voorzieningen dienen vóór aanvang van de werkzaamheden door u te worden verwijderd. 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 opname voorafgaand aan de uitvoering.

Gordijnen, gordijnrails, spiegels, schilderijen of vergelijkbare spullen vallen niet onder de definitie Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Amstelhof Properties verstrekt hier geen aparte vergoeding voor. Deze onderdelen dient u vóór aanvang van de werkzaamheden te verwijderen.

4. Duur van de werkzaamheden

De werkzaamheden in uw woning duren gemiddeld 2x (voorgevel en achtergevel), 7 tot 10 werkdagen (werkdagen zijn van maandag tot en met vrijdag). De precieze duur is afhankelijk van de planning van de aannemer. In de weekenden en op nationale feestdagen wordt er niet gewerkt. U wordt nader 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, de bewonerscoördinator en de aannemer zijn verantwoordelijk voor voldoende duidelijke communicatie. Wij houden u zo 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.
- (Nieuws)brieven en aankondigingen per trappenhuis.
- Eventueel een opname (huisbezoek) indien uw situatie hierom vraagt.

6. Aanpassing huurbedrag

Zoals bekend brengt het vervangen van de gevelkozijnen een huurverhoging met zich mee. In het bericht van 7 maart 2019 hebben wij u geschreven dat de verplichte 70% van de huurders akkoord is met deze huurverhoging. Bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten is de huurverhoging aangekondigd

en ook de nieuwe huurders zijn akkoord gegaan met deze voorwaarden. De overeengekomen huurverhoging gaat in per woonblok nadat alle gevelkozijnen in het betreffende woonblok zijn vervangen.

7. Wat kunt u van de aannemer verwachten

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.
- Tijdelijke stofschotten worden max. 1,5 m1 van de gevel geplaatst t.b.v. een vrije en beschermde werkruimte.

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. De bewonerscoördinator controleert bij gereedkomen 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 bewonerscoördinator, 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 de bewonerscoördinator geïnformeerd worden.

8 Wat verwachten wij van u tijdens de werkzaamheden

Als de aannemer aan het werk gaat, 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 07.00 en 17.00 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 ontvangen. Hiervoor wordt een sleutelverklaring door de aannemer afgegeven. Sleutels die tijdelijk in bewaring zijn gegeven worden veilig opgeborgen. Met een leensysteem weet de aannemer precies wie een sleutel heeft.

9 Contactpersonen

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