

Sociaal Plan

Voor de verbetering en verduurzaming van vijf flats in de Molenwijk: Handmolen, Paltrok, Schipmolen, Rosmolen en Watermolen



Opgesteld door: de Alliantie in samenspraak met de bewonerscommissie Molenwijk en de projectcommissie Woongebouwen – Maart 2023

Sociaal Plan

Voor de verbetering en verduurzaming van vijf flats in de Molenwijk: Handmolen, Paltrok, Schipmolen, Rosmolen en Watermolen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een Sociaal Plan	1
1.2	Voor wie en hoe lang	1
1.3	Minimaal 70% akkoord	1
1.4	Uw mening	2
1.5	Samen met bewoners	2
1.6	Vragen	2
2	Het plan voor de vijf flats	3
2.1	De werkzaamheden	3
2.2	'In bewoonde staat'	3
2.3	De planning	4
2.4	Twee bouwers	4
3	Vergoedingen	5
3.1	Vergoeding voor ongemak en herinrichtingskosten	7
3.2	Vergoeding voor verminderd woongenot: €50,- per dag (na 14 kalenderdagen met werkzaamheden in de woning)	7
3.3	Vergoeding voor kooktoestel en pannenset: €1.000,- óf u laat het door de Alliantie kopen en plaatsen	8
3.4	De 'even weg uit huis-vergoeding' voor zeer uitzonderlijke omstandigheden: €50,- per dag	9
3.5	Vergoeding voor energieverbruik tijdens werkzaamheden	9
3.6	Vergoeding voor schade	10
3.7	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	10
4	Extra voorzieningen	11
4.1	Noodvoorzieningen	11
4.2	Opslagruimte	11
4.3	Niet thuis kunnen blijven tijdens de werkzaamheden	12
4.4	Bewonersruimte en activiteiten	13
4.5	Extra maatregelen tegen overlast en vandalisme	14
5	Persoonlijke begeleiding en maatwerk	15
5.1	Bewonersbegeleider van de Alliantie	15
5.2	Woonconsulent van de bouwer	15
5.3	Klushulp van de bouwer	15
5.4	Twee keer opzeggen gas contract: vastrecht én leverancier	16
5.5	Kwetsbare groepen	16
5.6	Corona	17
6	Geen huurverhoging	18
6.1	Afkoop vastrecht Vattenfall	18
7	Afspraken met elkaar	19
7.1	Wat kunt u van de bouwers verwachten	19
7.2	Wat verwachten we van u; voor en tijdens de werkzaamheden	19
7.3	Overleg met de bewoners-/projectcommissie	20

8	Informatie voor bewoners	21
8.1	Voor de werkzaamheden	21
8.2	Tijdens de werkzaamheden	22
8.3	Na de werkzaamheden	23
8.4	Op een rij: wat kunt u wanneer verwachten?	23
9	Klachtenprocedure en hardheidsclausule	25
9.1	Klachtenprocedure	25
9.2	Hardheidsclausule	25
10	Contact	26
11	Begrippenlijst	27
Bijlagen		
Bijlage 1	Onderbouwing besparing	
Bijlage 2	Afbeeldingen opties kooktoestellen	

1 Inleiding

De Alliantie is van plan om de 400 woningen in de Handmolen, Paltrok, Schipmolen, Rosmolen en Watermolen te verbeteren en te verduurzamen. De woningen worden bijvoorbeeld beter geïsoleerd en geventileerd. Hierdoor woont u comfortabeler en kunt u energie besparen. Ook worden de flats aardgasvrij. Ze worden aangesloten op stadswarmte.

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw woning blijven wonen. U hoeft dus niet te verhuizen. Maar de verbetering van de flat en uw woning gaat niet zomaar. Daarover gaat dit Sociaal Plan. Wilt u meer weten over wat er precies in uw woning en flat gaat gebeuren? Dat vindt u in het Technisch Plan, wat u bij dit Sociaal Plan heeft ontvangen.

1.1 Waarom een Sociaal Plan

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepel, Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties hebben afspraken gemaakt over de rechten, plichten en regelgeving bij vernieuwingsplannen. Deze zijn vastgelegd in de 'Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering'. Bij de vernieuwing van haar woningen hanteert de Alliantie Amsterdam de afspraken die hierin zijn vastgelegd.

In dit Sociaal Plan staan de rechten en de plichten van u, als huurder, en van ons, als woningcorporatie. Ook de afspraken die wij met de bouwers hebben gemaakt staan er in. Bijvoorbeeld:

- Welke **vergoedingen** er zijn;
- Welke **begeleiding** er mogelijk is;
- Voor welke **extra voorzieningen** we tijdens de werkzaamheden kunnen zorgen;
- Hoe de bouwers proberen de **overlast** zo veel mogelijk te **beperken**;
- Wat de vernieuwing betekent voor de **huurprijs**;
- Hoe wij u **informer**en over de werkzaamheden;
- En wat wij **van u verwachten**.

1.2 Voor wie en hoe lang

Dit Sociaal Plan geldt voor bewoners van een te verbeteren woning in Molenwijk (de vijf beoogde flats) met een regulier huurcontract, oftewel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Dit Sociaal Plan treedt in werking zodra tenminste 70% van de reguliere huurders van de vijf flats instemt met het verbeterplan. Met reguliere huurders bedoelen we: huurders van de Alliantie met een zelfstandig huurcontract voor onbepaalde tijd.

Het Sociaal Plan is van kracht tot en met de oplevering van de laatste woning in de flat, inclusief de nazorgfase van twee maanden per woning (na oplevering).

Wijzigingen in relevante wet- en regelgeving kunnen leiden tot aanpassingen van dit Sociaal Plan.

1.3 Minimaal 70% akkoord

We kunnen dus pas met de werkzaamheden starten, als minimaal 70% van de reguliere huurders uit de vijf flats akkoord is met de werkzaamheden in hun woning en flat. Daarom leggen we u het Technisch en Sociaal Plan voor. Hierin staat bijvoorbeeld welke werkzaamheden worden uitgevoerd, hoe lang dat duurt en welke vergoedingen er tegenover staan.

1.4 Uw mening

Ook vóór de 70%-draagvlakmeting vragen wij u al om uw mening over het Technisch- en Sociaal Plan. Dat doen we samen met de bewoners uit de bewoners- en projectcommissie (zie onder). U krijgt een vragenlijst, waarop u kunt aangeven wat u van het plan vindt. Dit noemen we een 'raadpleging'. Deze raadpleging, ofwel: het ophalen en verwerken van de meningen van de huurders uit de vijf flats, gebeurt door een onafhankelijke partij. Op basis van alle ingevulde vragenlijsten stelt de bewonerscommissie een 'gekwalificeerd advies' op aan de Alliantie. Dit advies kan ertoe leiden dat onderdelen van het Technisch en/of Sociaal Plan aangepast worden. Naar aanleiding van het gekwalificeerd advies zijn er aanpassingen gemaakt in het Sociaal Plan.

1.5 Samen met bewoners

In januari 2019 was er al een eerste overleg over het plan voor de vijf flats tussen de Alliantie en de bewonerscommissie. In het voorjaar van 2019 zijn we vervolgens voor het eerst bijeengekomen met een groep bewoners, die zich na een oproep in onze bewonersbrief hebben aangemeld voor de 'Projectcommissie Woongebouwen'. Met deze bewoners hebben we gewerkt aan het Technisch Plan voor de vijf flats. Ook dit Sociaal Plan hebben we in nauw overleg met hen gemaakt. De bewonerscommissie keek – en kijkt nog steeds - toe op het proces en de inhoud.

1.6 Vragen

Heeft u vragen over het plan? Mailt u dan gerust met molenwijk@de-alliantie.nl. U kunt ook bellen: 088 00 23 200.

2 Het plan voor de vijf flats

De Alliantie is van plan om in het voorjaar van 2024 te starten met de verbetering van de vijf flats met in totaal 400 woningen in Molenwijk. Het gaat om de volgende flats en adressen:

- Handmolen 1 – 80
- Paltrok 1- 80
- Schipmolen 1-80
- Rosmolen 1 – 80
- Watermolen 1 – 80

2.1 De werkzaamheden

De Alliantie gaat de vijf flats verduurzamen en verbeteren naar energielabel A. Dat doen we met een 'vijf sporen-plan':

1. Onderhoud
2. Isoleren
3. Ventileren
4. Entrees en bergingen
5. Stadswarmte

In het Technisch Plan vindt u uitgebreide informatie over de werkzaamheden. U heeft dit plan in uw brievenbus ontvangen, samen met dit Sociaal Plan. De samenvatting 'De belangrijkste punten voor u op een rij' vat de informatie uit het Technisch Plan en dit Sociaal Plan overzichtelijk samen. Ook deze samenvatting heeft u ontvangen.

In de modelwoning (zie hoofdstuk 8) kunt u bovendien bekijken hoe een woning er na de verbetering uitziet. We hebben ook een filmpje van de modelwoning gemaakt, zodat u alles thuis op uw gemak nog eens kunt terugkijken.

Dit filmpje en alle plannen staan op onze website www.de-alliantie.nl/molenwijk. De plannen liggen ook ter inzage op het wijkkantoor en in de modelwoning.

U krijgt nog een dagkalender, 12 tot 16 weken voordat uw woning aan de beurt is, waarin u per dag kunt zien wat de bouwers gaan doen.

2.2 'In bewoonde staat'

De werkzaamheden worden uitgevoerd terwijl u in uw woning woont. Dat noemen we 'in bewoonde staat'. U hoeft dus niet te verhuizen en u krijgt ook geen stadsvernieuwingsurgentie of verhuiskostenvergoeding. Maar het betekent natuurlijk wel wat voor u. Er komen bijvoorbeeld bouwvakkers bij u over de vloer, er worden zaken veranderd in uw woning en u krijgt te maken met stof- en geluidsoverlast. In hoofdstuk 3 leest u hoe we de overlast proberen te beperken en welke vergoedingen er tegenover staan. In hoofdstuk 5 leggen we uit welke begeleiding we kunnen bieden.

2.3 De planning

We pakken de flats niet allemaal tegelijk aan. We beginnen met de Handmolen. Dan gaan we door naar de Paltrok en Schipmolen, en daarna zijn de Rosmolen en Watermolen aan de beurt.

Dit is de verwachte planning:

Handmolen	start voorjaar 2024, klaar najaar 2024
Paltrok en Schipmolen	start najaar 2024, klaar voorjaar 2025
Rosmolen en Watermolen	start voorjaar 2025, klaar najaar 2025

2.4 Twee bouwers

De verbetering van de vijf flats wordt uitgevoerd door twee bouwers: Nijhuis en Rutges. Zij maken samen met de bewonersbegeleiders van de Alliantie afspraken met bewoners, tijdens de zogenaamde 'warme opname', over de werkzaamheden. De Alliantie blijft in beeld. We houden niet alleen de kwaliteit van het werk in de gaten, maar kunnen u waar nodig of mogelijk begeleiding bieden. Meer hierover leest u verderop in dit plan.

3 Vergoedingen

Het verbeteren en verduurzamen van de woningen en de flats brengt overlast met zich mee. Denk aan geluid/lawaai, bouwverkeer, stof, minder privacy en spullen die u moet inpakken en/of verplaatsen. Natuurlijk proberen we de overlast zo veel mogelijk te beperken. Maar we kunnen niet alle overlast wegnemen. Daarom bieden we diverse vergoedingen.

Belangrijk om te weten: de bewonersbegeleider van de Alliantie heeft een centrale rol in de vaststelling van deze vergoedingen. Zij bepaalt bijvoorbeeld of bewoners in aanmerking komen voor een vergoeding en waar mogelijk maatwerk geleverd moet worden. Ook onderneemt zij actie als er sprake is van misbruik van de vergoedingen.

Let op!

Onderstaande vergoedingen hebben doorgaans géén gevolgen voor een uitkering, belastingopgaaf, etc, maar: het is ieders eigen verantwoordelijkheid om dit extra te controleren bij uw uitkeringsinstantie, de Belastingdienst, schuldhulpverlener, etc!

In onderstaande tabel vindt u de vergoedingen handig op een rij*:

Wat	Hoeveel	Voor wie
Vergoeding voor ongemak en herinrichtingskosten (zie begrippenlijst)	€658,- (prijspeil '23)	Voor iedereen *
Vergoeding na 14 kalenderdagen werkzaamheden in de woning	€50,- per dag	Voor iedereen *
Vergoeding voor kooktoestel, pannenset en plaatsing/aansluiten toestel.	€1.000,-	Voor iedereen *
Of: U ontvangt geen vergoeding, en kiest een kooktoestel met pannenset van de Alliantie. Deze wordt geleverd en geïnstalleerd door de Alliantie.	€0,=	Voor iedereen *

Wat	Hoeveel	Voor wie
'Even weg uit huis'-vergoeding	€50 per dag voor 1 persoonshuishouden	Voor huurders in bijzondere situaties, die tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning kunnen verblijven.
Dit geldt voor de periode dat er in de woning gewerkt wordt!	€75 per dag voor 2 persoonshuishouden	Bijvoorbeeld om medische of werk-technische redenen. De bewonersbegeleider van de Alliantie bepaalt dit.
	€100 per dag voor 3 en meer persoonshuishouden.	
Maaltijdvergoeding als er niet gekookt kan worden, en er geen gas en elektra is.	€15 per persoon per dag	Iedereen die niet kan koken in de woning door de werkzaamheden, als gas/elektra installaties bijvoorbeeld niet werken door tijdelijke afkoppeling. Dit geldt niet voor mensen die van de andere faciliteiten gebruikmaken zoals een logeerwoning, even weg uit huis, hotel, etc.
Vergoeding voor extra energieverbruik	€9,60 per dag	Voor huurders die een elektrisch nooddachtje lenen (op momenten dat er geen verwarming is). Dit geldt niet voor mensen die van de andere faciliteiten gebruikmaken zoals een logeerwoning, even weg uit huis, hotel, etc.
Dit is gekoppeld aan de dagkalender, waaruit blijkt hoeveel dagen er geen gas is.		
Vergoeding voor schade	Nader te bepalen	Voor huurders die te maken krijgen met schade veroorzaakt door bouwers (waarbij herstel/vervanging niet mogelijk is)
Tegemoetkoming jaarlijks vastrecht Vattenfall (zie hoofdstuk 6)	€222,99 per jaar	Voor iedere woning

* Met 'iedereen' wordt bedoeld: alle huishoudens van de vijf flats. De genoemde bedragen zijn prijspeil 2022. Op de volgende pagina's leest u meer over de vergoedingen.

3.1 Vergoeding voor ongemak en herinrichtingskosten

De uitvoering van de werkzaamheden veroorzaakt hinder en ongerief. Daarnaast moet u misschien kosten maken om bijvoorbeeld raam- en/of vloerbekleding aan te passen aan de nieuwe situatie of om klushulp in te schakelen voor kleine klusjes.

Conform de regels in de Kaderafspraken stelt de Alliantie een vergoeding voor herinrichtingskosten in de woning beschikbaar. Deze vergoeding is €658,- per woning (prijspeil 2023, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd).

Het is denkbaar dat in sommige gevallen extra kosten moeten worden gemaakt om bijvoorbeeld de stoffering aan te passen aan de nieuwe situatie. Samen met de bouwers bekijken we of dit met eenvoudige technische aanpassingen kan worden opgelost. Indien de schade hoger uitvalt, dan gelden de wettelijke regels voor schadevergoeding.

3.2 Vergoeding voor verminderd woongenot: €50,- per dag (na 14 kalenderdagen met werkzaamheden in de woning)

Naast de basisvergoeding is er – eveneens conform de Kaderafspraken – een tegemoetkoming voor verminderd woongenot. Deze tegemoetkoming wordt gegeven als de werkzaamheden in de woning langer dan 14 kalenderdagen duren. Deze vergoeding komt bovenop de vergoeding van €658,-.

Wij gaan er op dit moment vanuit dat het binnenwerk 12 aaneengesloten werkdagen in beslag neemt. Het buitenwerk (aan de balkonzijde) duurt 3 aaneengesloten werkdagen. Met werkdagen bedoelen we: maandag t/m vrijdag. Weekenden en feestdagen zijn géén werkdagen. Kalenderdagen zijn alle dagen: maandag t/m zondag, inclusief feestdagen.

Hoeveel kalenderdagen de bouwers aan het werk zijn, kan per woning verschillen. Dat hangt af van de dag waarop gestart wordt. Houdt u er rekening mee dat 12 werkdagen zo'n 2 tot 2,5 weken in beslag nemen. Natuurlijk hoort u hier vóór de bouwers beginnen meer over. De vergoeding wordt als volgt bepaald (zie ook de Kaderafspraken):

Duur werkzaamheden in de woning	Uitloop	Vergoeding
1 t/m 14 kalenderdagen	Geen uitloop	Basisvergoeding van €658,- (prijspeil '23)
	Uitloop tussen 1 en 22 kalenderdagen	€50,- per kalenderdag vanaf de 1 ^e dag van de uitloop, bovenop de basisvergoeding van €658, tot een maximum van €1.731 (prijspeil '22). Huurders die niet meewerken (deur niet opendoen, niet thuis zijn, etc), kunnen hierop geen aanspraak maken!

Duur werkzaamheden in de woning	Uitloop	Vergoeding
	Uitloop van 23 kalenderdagen of meer	Maatwerkafspraken over hoe de huurder gecompenseerd wordt voor het verminderd woongenot. Indien sprake is van structurele uitloop, dan wordt de bewoners-/projectcommissie betrokken. Huurders die niet meewerken (deur niet opendoen, niet thuis zijn, etc), kunnen hierop geen aanspraak maken!

Het totaalbedrag wordt uitbetaald op het bij de Alliantie bekende rekeningnummer van de (hoofd)huurder. Dit gebeurt ongeveer een maand nadat de huurder een schriftelijk akkoord heeft gegeven voor de oplevering van de woning. Bij een eventuele betalingsachterstand wordt dit bedrag verrekend.

3.3 Vergoeding voor kooktoestel en pannenset: €1.000,- óf u laat het door de Alliantie kopen en plaatsen

Als de flat straks aardgasvrij is, gaat u elektrisch koken. Kookt u nu op gas? Dan heeft u een nieuw kooktoestel nodig. En misschien ook nieuwe pannen, die geschikt zijn voor elektrisch koken.

U kunt twee dingen doen:

1. Met de vergoeding alles zelf aanschaffen en plaatsen
2. Of dit door de alliantie laten doen.

1. U krijgt een vergoeding van €1.000,- van de Alliantie. Hiervoor kunt u zelf een elektrisch kooktoestel en nieuwe pannen kopen en het toestel laten plaatsen/aansluiten. Deze vergoeding is er voor iedereen, ook al kookt u nu al elektrisch. Deze vergoeding wordt vooruit betaald, zodat u het toestel en de pannen niet zelf hoeft voor te financieren.

2. De Alliantie verzorgt dit voor u. Naast de aangeboden vergoeding waarbij de huurder dit allemaal zelf regelt, u kunt hierbij kiezen tussen een fornuis of een kookplaat. Afbeeldingen van de mogelijkheden kunt u in bijlage 2 terugvinden. Als de Alliantie een kooktoestel plaatst, dan verwijdert de Alliantie het huidige kooktoestel en voert deze kosteloos af.

De eetvergoeding is niet van toepassing voor het te laat zelf bestellen van een kooktoestel.

Kooktoestel – 2 fase perilex

Uw gaskooktoestel moet vervangen worden door een elektrisch kooktoestel. U krijgt een gelijkwaardige aansluiting voor elektrisch koken. De standaard is hiervoor een 2 fase perilex aansluiting.

LET OP: vereiste!

- Koop een elektrisch kooktoestel dat geschikt is voor 2 fase perilex! Een kooktoestel voor een 3 fase aansluiting past NIET op deze aansluiting!
- Laat de leverancier of erkend installateur het kooktoestel plaatsen, inclusief montage van de juiste perilex stekker. Zo weet u zeker dat er niets misgaat.

De aansluiting in de meterkast wordt ook aangepast voor elektrisch koken.

Uitzonderingen

- Als u op dit moment al op een 3-fase aansluiting kookt dan behoud u deze aansluiting.
- Een bestaand uitgebreid/6-pits kooktoestel resulteert in een gelijkwaardige, 3-fase aansluiting.
- Op verzoek kunt u, voor een meerprijs, een 3-fase aansluiting aanvragen.

Pannen

Weet u niet of uw pannen geschikt zijn voor elektrisch koken? Dit kunt u testen door een eenvoudige koelkastmagneet tegen de bodem van de pan te houden. Zijn de pannen magnetisch en blijft de magneet plakken, en zijn ze volledig vlak aan de onderkant dan zijn ze geschikt voor een inductiekookplaat. Misschien kunt u uw huidige pannen gewoon blijven gebruiken!

3.4 De 'even weg uit huis-vergoeding' voor zeer uitzonderlijke omstandigheden: €50,- per dag

Deze regeling geldt voor de periode dat er in de woning gewerkt wordt.

Sommige bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning verblijven door bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld vanwege hun gezondheid, een beperking of werk. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor de 'even weg uit huis'-vergoeding. Dit is een tegemoetkoming, en is bedoeld om een of meer dagen te overnachten in een hotel of vakantiehuisje. De vergoeding bedraagt €50 per dag voor 1 persoonshuishouden, €75 per dag voor 2 persoonshuishouden en €100 per dag voor 3 en meer persoonshuishouden.

Met deze tegemoetkoming kunt u bijvoorbeeld in het Van der Valk Hotel Oostzaan overnachten (het resterende bedrag legt u dan zelf bij). U kunt de vergoeding ook gebruiken voor een zelfgekozen accommodatie.

Let op: deze vergoeding is alleen bedoeld voor zeer bijzondere situaties. Denkt u in aanmerking te komen voor deze vergoeding? Tijdens de warme opname wordt uw persoonlijke situatie zorgvuldig beoordeeld. En de bewonersbegeleiders vertellen u tijdens het huisbezoek graag meer. In hoofdstuk 4 vindt u ook meer informatie.

3.5 Vergoeding voor energieverbruik tijdens werkzaamheden

Soms kunt u niet overal gebruik van maken. U heeft bijvoorbeeld tijdelijk geen verwarming. Op verzoek zorgen wij voor noodvoorzieningen, zoals een elektrisch kacheltje (zie hoofdstuk 4). Voor het energieverbruik van zo'n kacheltje krijgt u een vergoeding. Deze vergoeding bedraagt maximaal €9.60 per dag. Dit bedrag is gebaseerd op het verbruik van 1 kacheltje gedurende een (werk)dag van 24 uur en een stroomprijs van € 0,40 per kwh. De vergoeding wordt aangepast naar het dan geldende elektratarief, geldend in het kalenderjaar van de warme opname.

3.6 Vergoeding voor schade

Natuurlijk gaan de bouwers zorgvuldig om met uw woning en uw spullen. Ook hebben we afspraken met hen gemaakt over het voorkomen van schade tijdens de werkzaamheden. Maar we hebben ook uw medewerking nodig (zie hoofdstuk 7). Zo kunnen de bouwers niet alleen efficiënter werken, maar kan schade ook voorkomen worden. Volgt u dus a.u.b. alle aanwijzingen van de bouwers en/of de Alliantie op!

Ontstaat er toch schade bij u, door vermeend toedoen van de bouwers/vaklieden, dan zal in goed overleg tot herstel of vervanging worden overgegaan.

Binnen 24 uur na constatering moet u de schade schriftelijk melden bij de bouwer (in het weekend geldt de eerstvolgende maandag). U ontvangt vervolgens een schadeformulier waaraan foto's en andere bewijsstukken kunnen worden toegevoegd. Dit schadeformulier inclusief bijlagen levert u af aan de bouwer. Gelijktijdig dient u dit melden aan uw eigen inboedelverzekeraar!

Met de bouwers worden vervolgens afspraken gemaakt over hoe het meest efficiënt gehandeld kan worden om tot herstel te komen. Voorwaarde is wel dat op voorhand is komen vast te staan dat de Alliantie en/of door haar ingeschakelde personen aansprakelijk is/zijn, dan wel haar/hun aansprakelijkheid erkent/erkennen. Er wordt alleen tot vergoeding van de geleden schade overgegaan, indien herstel of vervanging niet mogelijk is.

3.7 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Diverse bewoners hebben iets aan hun woning veranderd. Dit noemen wij Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Denk aan zonneschermen of een zelf geplaatste wand. Voor de meeste ZAV is vooraf schriftelijke toestemming nodig van de Alliantie.

Het kan zijn dat een ZAV moet wijken voor de werkzaamheden. Tijdens de warme opname (zie begrippenlijst) wordt gekeken of er sprake is van zelf aangebrachte voorzieningen en of deze moeten worden verwijderd.

- Heeft u geen toestemming aan de Alliantie gevraagd voor de ZAV? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor tijdige verwijdering.
- Heeft u wel toestemming gevraagd voor het aanbrengen van de ZAV en deze moet wijken voor de werkzaamheden? Dan worden hier afspraken met u over gemaakt. Dat kan bijvoorbeeld een vergoeding zijn, maar ook hulp bij het (tijdelijk) verwijderen en/of opslaan.

Gordijnen, gordijnrails of vergelijkbare spullen zijn géén ZAV. Hiervoor verstrekken we geen aparte vergoeding. De basisvergoeding (zie punt 3.1) is bedoeld als compensatie voor bijvoorbeeld het vervangen van deze goederen.

Ook vloerbedekking is géén ZAV. Moet er bij u vloerbedekking worden verwijderd voor de werkzaamheden? Dan kijkt de bouwer samen met u naar een oplossing. U kunt zo nodig ook een vergoeding van €20 per m² ontvangen. Een dergelijke situatie wordt altijd per woning bekeken en is en blijft maatwerk.

4 Extra voorzieningen

4.1 Noodvoorzieningen

In het Technisch Plan kunt u uitgebreid lezen welke overlast de werkzaamheden in en om uw woning met zich meebrengen. Samenvattend zijn er 3 soorten noodvoorzieningen nodig in de woning: (1.) Verwarming; (2.) Toilet; (3.) Warm water.

1. Verwarming

Door het afkoppelen van de CV-Ketel heeft u maximaal 10 werkdagen geen verwarming en warm tapwater. We zorgen ervoor dat u tijdens deze periode gebruik kunt maken van een elektrisch noodgekachelkje.

2. Toilet

Het riool is door het relinen van de standleiding een werkdag buiten gebruik. Tijdens deze werkdag zorgen wij voor een tijdelijk mobiel toilet. Deze is geschikt voor senioren, met bijvoorbeeld een 'droog systeem' (dus geen morsende vloeistoffen zoals bij een chemisch toilet): <https://www.cactusdroogtoiletten.nl/>.

Op het moment dat u gebruik moet maken van een tijdelijk toilet, wordt uw privacy natuurlijk gewaarborgd. Bijvoorbeeld: er wordt niet in de badkamer gewerkt, als daar het tijdelijk toilet staat. Ook wordt rekening gehouden met mindervaliden (denk aan een verhoogd tijdelijk toilet).

Let op: tijdens het relinen is niet alleen de toilet buiten gebruik, er kan ook geen water afgevoerd worden!

3. Warm water

Door het afkoppelen van de CV-ketel heeft u maximaal 10 werkdagen geen verwarming en warm tapwater en de elektriciteit en het water moeten op verschillende momenten worden afgesloten. Wij adviseren u een voorraadje water klaar te zetten. Wij zullen zorgen voor een tijdelijke warm water boiler in de woning.

Planning

Wanneer en hoe lang deze werkzaamheden plaatsvinden, staat in de dagkalender die u vóór de start van de werkzaamheden krijgt (zie hoofdstuk 8).

We zorgen er bovendien voor dat de gasaansluiting pas ontkoppeld wordt, zodra de elektrische kookaansluiting aangebracht is. We brengen u tijdig, via de dagkalender, op de hoogte over wanneer de gasaansluiting door Liander wordt verwijderd. Zo heeft u genoeg tijd om een elektrisch kooktoestel te (laten) plaatsen.

4.2 Opslagruimte

De plafonds van de bergingen worden geïsoleerd. Bovendien komt de aanvoerleiding voor stadswarmte via de bergingen te lopen. Daarom moet er ruimte vrijgemaakt worden in de bergingen.

Heeft u veel spullen in uw berging staan?

Dan kunt u uw spullen tijdelijk opslaan in een eigen container, die dichtbij de flat komt te staan. We gaan ervan uit dat de werkzaamheden in de bergingen zo'n 8 weken per flat duren.

Heeft u weinig in uw berging staan?

Dan hoeft u wellicht alleen wat zaken te verschuiven en is een container niet nodig. De bouwers bekijken alle bergingen vooraf en bespreken dit met u.

De containers kunnen indien nodig of gewenst ook gebruikt worden voor grote spullen op uw balkon (dat voor de werkzaamheden aan de gevel vrijgemaakt moet worden). Of voor (delen van) uw inboedel.

4.3 Niet thuis kunnen blijven tijdens de werkzaamheden

Sommige bewoners kunnen moeilijk of onmogelijk in hun woning verblijven tijdens de werkzaamheden. Bijvoorbeeld door hun lichamelijke of geestelijke gezondheid, door de huishoudenssituatie of door hun werk. Dit wordt beoordeeld door de bewonersbegeleider van de Alliantie. Deze bepaalt of u ervoor in aanmerking komt en zo ja, voor hoe lang/op welke momenten.

Bewoners die in aanmerking komen, bieden we verschillende mogelijkheden:

Rustwoning voor overdag

Er zijn overdag enkele 'rustwoningen' beschikbaar in Molenwijk. Deze woningen zijn gemeubileerd en beschikken over een tv en wifi. U gebruikt de rustwoning alleen overdag; u kunt niet in de rustwoning koken en overnachten. Dat is ook niet nodig, want uw woning wordt aan het einde van een werkdag netjes achtergelaten zodat u er 's nachts kunt slapen.

Thuiswerkwoning voor overdag

Mensen die thuiswerken en dat niet kunnen door de werkzaamheden, kunnen uitwijken naar een woning waar per kamer een tijdelijke thuiswerkplek is voor overdag.

Even weg uit huis-vergoeding – overdag én 's nachts

Sommige bewoners kunnen ook 's nachts niet in hun woning blijven, bijvoorbeeld vanwege hun gezondheid. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor de 'even weg uit huis'-vergoeding. Dit is een tegemoetkoming, die is bedoeld om een of meer dagen te overnachten in een hotel of vakantiehuisje. De vergoeding bedraagt €50 per dag.

U kunt met deze vergoeding zelf een accommodatie zoeken.

Van der Valk Hotel Oostzaan

Komt u in aanmerking voor de even weg uit huis-vergoeding, maar vindt u het lastig om zelf een hotel of vakantiehuisje te boeken? De vergoeding kunt u ook gebruiken om in het Van der Valk Hotel Oostzaan te overnachten. Dit hotel bevindt zich op een paar minuten van Molenwijk en beschikt over verschillende kamertypes.

Logeerwoning

Voor bewoners voor wie een rustwoning, een hotel of verblijf elders écht geen optie is (bijvoorbeeld vanwege een medische indicatie), is er een beperkt aantal 'logeerwoningen' in Molenwijk beschikbaar. Een logeerwoning is vergelijkbaar met een rustwoning, maar biedt ook de mogelijkheid om er te blijven slapen.

Sleutelcontract en schade

Wilt u gebruik maken van een rust- of logeerwoning? Geef dit dan tijdens het huisbezoek en de warme opname door aan de bewonersbegeleider van de Alliantie. Zij zal uw aanvraag beoordelen. Nadat u een sleutelcontract rust-, of logeerwoningcontract hebt ondertekend, ontvangt u de sleutel. Na gebruik levert u de sleutel bij de woonconsulent van de bouwer in. Is er schade aan de rustwoning ontstaan in de periode dat u er gebruik van maakte, dan brengen we de herstellkosten bij u in rekening.

4.4 Bewonersruimte en activiteiten

Er komt veel op u af. Daarom kunnen we ons goed voorstellen dat ook andere bewoners, die niet in aanmerking komen voor bovenstaande regelingen, even weg willen. Ook hen komen we graag tegemoet:

Activiteiten

Als er behoefte aan is, organiseren we graag activiteiten in de wijk, ter afleiding van de werkzaamheden. Dat kan bijvoorbeeld een koffieochtend zijn, een kookworkshop over elektrisch koken, of een knutselmiddag voor kinderen. Heeft u daar ideeën over, of wilt u graag meehelpen? Laat het weten via molenwijk@de-alliantie.nl, of vertel het onze bewonersbegeleider.

De mogelijkheden op een rij:

Wat	Overdag / 's nachts	Voor wie
Activiteiten in de wijk	Overdag (en wellicht ook 's avonds, afhankelijk van behoefte)	Voor iedereen
Rustwoning in de wijk	Overdag	Voor huurders in bijzondere situaties, die tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning kunnen verblijven
Thuiswerkwoonings	overdag	Als mensen niet thuis kunnen werken richten we woningen in met in elke kamer een werkplek voor overdag.
'Even weg uit huis'-vergoeding	Overdag en 's nachts Hoogte vergoeding n.t.b. (afhankelijk van persoonlijke situatie)	Voor huurders in bijzondere situaties, die tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning kunnen verblijven
Van der Valk Hotel Oostzaan	Overdag en 's nachts Met de 'even weg uit huis'-vergoeding	Voor huurders in bijzondere situaties, die tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning kunnen verblijven
Logeerwoning in de wijk	Overdag en 's nachts	Voor huurders in bijzondere situaties, die tijdens de werkzaamheden moeilijk of onmogelijk in hun woning kunnen verblijven en een verblijf in een hotel/andere accommodatie écht niet haalbaar is

4.5 Extra maatregelen tegen overlast en vandalisme

Is er sprake van overlast (die niet veroorzaakt wordt door de werkzaamheden) of vandalisme rondom de woningen waar werkzaamheden worden uitgevoerd, dan zorgen de bouwers – waar nodig - voor extra maatregelen en/of toezicht.

Bewoners kunnen melding doen van overlast en vandalisme. In hoofdstuk 10 ('Contact') leest u bij wie u moet zijn. U kunt ook via de Alliantie een melding doen. Bij zeer ernstige incidenten zoals inbraak, vernieling van bouwmaterialen (met name buiten werktijden), meldt u dit eerst direct bij politie of brandweer en pas daarna bij de bouwer.

5 Persoonlijke begeleiding en maatwerk

We vinden het belangrijk om u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Voor, tijdens en na de werkzaamheden. Dat doen we op verschillende manieren.

5.1 Bewonersbegeleider van de Alliantie

Ruim voordat de bouwer u bezoekt voor de warme opname, komt de bewonersbegeleider van de Alliantie bij u langs. Hij/zij is in deze aanlooperperiode uw eerste aanspreekpunt. Onze bewonersbegeleider legt graag uit wat er zoal gaat gebeuren en wat u kunt verwachten. Ze brengt uw specifieke thuissituatie in kaart, bekijkt of en zo ja, welk maatwerk nodig is en kan waar nodig begeleiding bieden. De bewonersbegeleider kan u er bijvoorbeeld op wijzen, en u er eventueel bij begeleiden, wanneer welke voorbereidingen nodig zijn. Bijvoorbeeld het op tijd aanschaffen of bestellen van het juiste kooktoestel met een 2 fase perilex aansluiting! Of het opzeggen van uw aansluiting (vastrecht) en contract (verbruik) voor gas (zie ook 5.4).

Onze bewonersbegeleider is ook aanwezig bij de warme opname door de bouwer. Zij onderhoudt bovendien nauw contact met verschillende afdelingen binnen de Alliantie, de bouwers en de bewonerscommissie.

5.2 Woonconsulent van de bouwer

Vóór de werkzaamheden is de bewonersbegeleider van de Alliantie uw belangrijkste contactpersoon. Tijdens de werkzaamheden is de woonconsulent van de bouwer uw eerste aanspreekpunt. Bij hem/haar kunt u terecht met alle vragen over de werkzaamheden. De bewonersbegeleider van de Alliantie blijft natuurlijk wel in beeld en heeft nauw contact met de woonconsulent.

5.3 Klushulp van de bouwer

Tijdens het project worden er kleine werkzaamheden van u als huurder verwacht. Denk aan het verwijderen en terughangen van gordijnen en verplaatsen van klein huisraad, als dit nodig blijkt. Voor de meeste mensen is dit geen probleem. En veel bewoners doen het ook graag zelf. Maar we kunnen ons voorstellen dat het voor anderen lastig of zelfs onmogelijk is, bijvoorbeeld vanwege hun leeftijd of een lichamelijke beperking.

Daarbij komt: ieder huis is anders. Bij de ene bewoner kan de CV-ketel bijvoorbeeld heel eenvoudig vervangen worden door de afleverset van Vattenfall. Bij de ander moet er juist iets veranderd worden in de inrichting van de keuken. Ook hiervoor geldt dat sommige bewoners die verandering liever zelf oppakken, of een handige kennis of buur inschakelen. Maar dat lukt niet iedereen.

Geldt dat voor u?

En is er niemand in uw familie-, vrienden- of kennissenkring die kan helpen? Dan kunt u gebruik maken van de 'klushulp'. Per woning is er 1 uur klushulp beschikbaar. Tijdens de warme opname bespreken we dit verder met u.

Voorwaarden voor de klushulp

- De klushulp is er alleen voor bewoners die daar zelf niet toe in staat zijn en geen mensen in hun netwerk hebben die hen kunnen helpen.
- De klushulp is er alleen om werkzaamheden, die te maken hebben met het project, in de woning te verrichten (dus geen gewone klusjes).

5.4 Twee keer opzeggen gas contract: vastrecht én leverancier

Uw flat wordt aardgasvrij, hier komen ook administratieve zaken bij kijken.

Let op!

U moet bijvoorbeeld 2 keer tijdig opzeggen:

- 1) uw gasaansluiting (vastrecht) en
- 2) uw gaslevering (verbruik).

Onze bewonersbegeleider bekijkt met u wat voor gasleveringscontract u heeft. Langlopende contracten (met eventuele boetes voor het tussentijds opzeggen) worden in beeld gebracht. Met een aantal leveranciers in Amsterdam is afgesproken dat het contract kosteloos opgezegd kan worden, als de woning aardgasvrij wordt. Is dat bij u niet het geval? Dan kijken we samen naar een oplossing.

Wij informeren u hier natuurlijk op tijd over, bijvoorbeeld via de dagkalender. Heeft u wat meer hulp nodig? Dan kunt u bij onze bewonersbegeleider terecht.

5.5 Kwetsbare groepen

We besteden extra aandacht aan kwetsbare groepen. Ouderen, bewoners met een beperking en chronisch zieken hebben wellicht intensievere begeleiding nodig. Zij kunnen een beroep doen op extra begeleiding. De extra begeleiding hangt mede af van de persoonlijke omstandigheden en mogelijkheden van de huurder. Onze bewonersbegeleider bespreekt dit tijdens het huisbezoek.

Indien nodig en gewenst kan de bewonersbegeleider van de Alliantie of de woonconsulent van de bouwer contact leggen met de afdeling sociaal beheer. Zij hebben contact met hulpverlenende organisaties. Extra begeleiding kan bijvoorbeeld in de volgende situaties gewenst of nodig zijn:

- medische omstandigheden of beperkingen;
- sociale omstandigheden;
- hoge leeftijd.

Indien noodzakelijk worden de volgende instanties ingeschakeld om zowel het welzijn van de huurder als het verloop van het project te waarborgen:

- brandweer;
- politie;
- gemeentereiniging;
- WMO-loket gemeente;
- meldpunt GGZ;
- thuiszorg;
- wijkverpleging;
- huisarts;
- begeleiders van begeleid wonen.

5.6 Corona

Bij het opstellen van dit Sociaal Plan zijn er vrijwel geen maatregelen tegen corona meer van kracht. Het is nog niet duidelijk hoe de situatie ten tijde van de aanpak van de flats is. Uiteraard nemen we de dan geldende richtlijnen in acht.

6 Geen huurverhoging

De investeringen in de woningen vragen we niet terug in een huurverhoging.

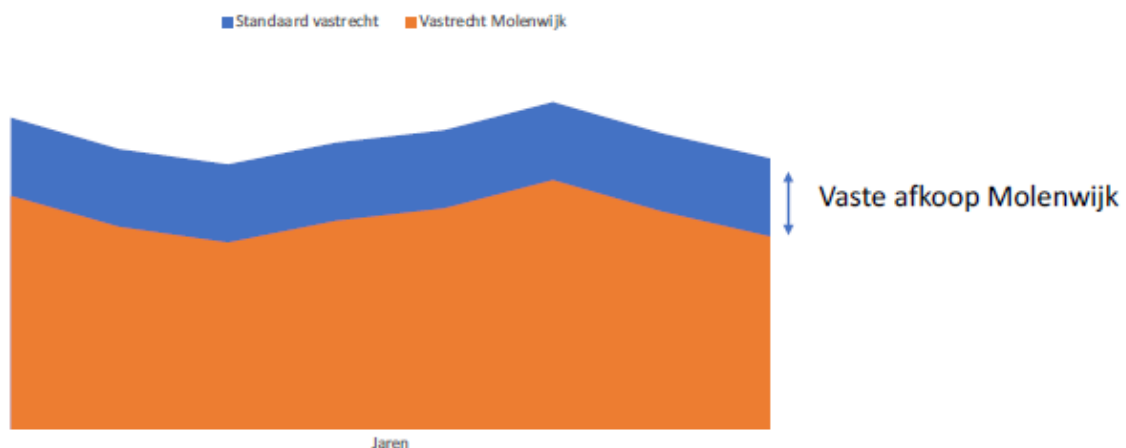
We voeren niet alleen onderhoudswerkzaamheden uit, maar ook energiebesparende maatregelen. U bespaart straks meer energie dan nu. Dat komt door de betere isolatie en ventilatie van uw woning.

6.1 Afkoop vastrecht Vattenfall

Als de flats aardgasvrij worden, wordt u klant bij Vattenfall. Net zoals u nu vastrecht aan uw gasleverancier betaalt, rekent Vattenfall ook vastrecht voor de stadswarmte. Dit is hoger dan voor aardgas. Daarom komt de Alliantie u graag tegemoet. Wij betalen een deel van het vastrecht voor u. Dat doen we 30 jaar lang per woning.

Alles op een rij gezet (Let op! Alle bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2022):

- Nu betalen huurders gemiddeld €272,24 per jaar aan vastrecht voor een aardgasaansluiting, afhankelijk van hun leverancier.
- Het vastrecht voor stadswarmte is op dit moment €527,67.
- De Alliantie komt u tegemoet in het prijsverschil: wij betalen een deel van het vastrecht voor u. Het deel van het vastrecht dat wij betalen verschijnt maandelijks op uw factuur en wordt vastgesteld op basis van het kalenderjaar van de warme opname.
- Dat doen we 30 jaar lang per woning, met een vast bedrag per jaar.
- Op basis van prijspeil 2022 is dit bedrag €222,99. Dat betekent dat uw vastrecht voor stadswarmte in het eerste jaar daalt van €527,67 naar €304,68 per jaar.
- In de jaren erna wordt het vastrechtbedrag van €527,67 jaarlijks verhoogd, zoals alle prijzen stijgen. De compensatie van de Alliantie blijft wél vaststaan.
- Zie onderstaande grafiek ter illustratie:



7 Afspraken met elkaar

Het verbeteren en verduurzamen van de flats en de woningen gaat niet zomaar. Daarom hebben we afspraken met de bouwers gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. We vragen ook iets van u, als bewoners.

7.1 Wat kunt u van de bouwers verwachten

De bouwers voeren het werk netjes uit en laten uw woning aan het einde van de werkdag bezemschoon achter. Afvalmaterialen worden afgevoerd. Na elke werkdag zorgen de bouwers dat u weer gebruik kunt maken van water en elektra.

De bouwers houden zich aan deze gedragsregels:

- Er mag geen gebruik gemaakt worden van een radio's in de woning, op de balkons en de galerijen.
- Er mag niet gerookt, gegeten of gedronken worden in de woning.
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van het toilet in de woning.

En verder:

- De werknemers en vaklieden van de bouwers moeten zich kunnen legitimeren. U kunt ze herkennen aan hun kleding en vragen naar hun legitimatie.
- Zij houden zich aan de dan geldende RIVM-coronaregels.
- De bouwers zorgen ervoor dat u afdek materiaal krijgt om uw meubels en vloer te beschermen. U kunt ook verhuisdozen krijgen zodat u (kwetsbare) spullen kunt inpakken en weg kunt zetten.

Bent u niet in staat om deze voorbereidingen uit te voeren? Bespreek dat dan met onze bewonersbegeleider. Dan bekijken we hoe we u daarbij kunnen begeleiden. Zie ook hoofdstuk 8.

7.2 Wat verwachten we van u; voor en tijdens de werkzaamheden

Om de werkzaamheden zo soepel mogelijk te laten verlopen, hebben we ook uw medewerking nodig. Daarom vragen wij u het volgende:

- U zorgt ervoor dat de bouwers op de afgesproken datum in uw woning terecht kunnen, totdat de werkzaamheden klaar zijn. Werktijden van maandag tot en met vrijdag van 8:00 tot 16:00 uur. Het is niet noodzakelijk om de hele dag thuis te blijven.
- Voor aanvang van de werkzaamheden hebt u de werkplekken in en bij de woning (balkon, galerij en berging) vrijgemaakt volgens de aanwijzingen van de uitvoerder.
- U neemt de dan geldende RIVM-coronaregels in acht.
- Hebt u huisdieren? Zorg er dan voor dat deze de aannemer niet kunnen hinderen tijdens het werk. Laat u uw huisdier tijdens de werkzaamheden in de woning, dan bent u zelf verantwoordelijk voor uw huisdier. De aannemer is niet verantwoordelijk voor eventuele ongelukken of weggelopen dieren.
- Heeft u kinderen? Zorg ervoor dat deze de werkzaamheden niet hinderen, en dat de kinderen niet in de buurt zijn van de werkzaamheden, voor ieders veiligheid.

In het Technisch Plan vindt u hier meer informatie over (bijvoorbeeld over het vrijmaken van ruimtes en afdekken van spullen).

7.3 Overleg met de bewoners-/projectcommissie

Uit ervaring weten we dat er bij de uitwerking en uitvoering van projecten voortschrijdend inzicht is. Soms blijkt al werkende weg dat werkzaamheden slimmer uitgevoerd kunnen worden. Dat betekent dat er nog iets kan veranderen. Natuurlijk wilt u weten waar u aan toe bent, en wilt u zo min mogelijk overlast hebben. Daarom hebben we een zogenaamde 'inspanningsverplichting' met de bouwers afgesproken. Zij doen hun uiterste best om:

- het werk zo kort en efficiënt mogelijk uit te voeren.
- de optimale oplossing voor de technische ingrepen te vinden (zo min mogelijk ruimte-inname en overlast).

In het Technisch Plan leest u hier meer over.

De bewoners- en projectcommissie bewaken deze inspanningsverplichting. Tijdens het periodieke overleg (minimaal eens per 4 weken met de commissies is dit een vast agendapunt). We bespreken dan de stand van zaken, eventuele voortschrijdende inzichten en optimalisaties. Ook de volgende zaken komen aan bod:

- de planning
- mogelijke flinke uitloop/vertraging per woning
- vervanging elektrische kooktoestellen
- schademeldingen tijdens werkzaamheden in de woning
- het interim beheer en leefbaarheid
- sociale aandachtspunten
- de resultaten van het tevredenheidsonderzoek, zodat waar nodig bijgestuurd kan worden

Bij dit overleg zijn aanwezig:

- de leden van de bewoners- en projectcommissie (of een afvaardiging daarvan)
- hun bewonersondersteuner van !Woon
- de gebiedsontwikkelaar van de Alliantie
- de projectmanager van de Alliantie
- de bewonersbegeleider van de Alliantie
- de communicatie-/participatiemedewerker van de Alliantie
- de uitvoerder van de bouwers
- de woonconsulent van de bouwers

8 Informatie voor bewoners

We vinden het belangrijk om u goed te informeren over de verbetering van uw woning en flat. Dat doen we vóór, tijdens en na de werkzaamheden.

8.1 Voor de werkzaamheden

'Verbeterplan vijf flats Molenwijk'

Allereerst ontvangt u het Sociaal en Technisch Plan. Hierin staat wat er in uw woning en flat gaat gebeuren. Op basis hiervan vraagt de Alliantie akkoord aan u en de andere huurders in uw flat om de werkzaamheden te gaan uitvoeren.

Modelwoning

Om te zien hoe de woningen er na de werkzaamheden uitzien, kunt u een kijkje nemen in de modelwoning aan de Rosmolen 2. De modelwoning is toegankelijk voor mindervaliden.

In de modelwoning leggen we uit wat de werkzaamheden inhouden en wat dit voor u betekent. Ook vertellen we meer over de stappen voor het '70% akkoord traject'. Tijdens dit gesprek in de modelwoning kunnen we bovendien eventuele knelpunten/zorgen over de uitvoering bespreken. Voor bijzonderheden die meer aandacht vragen, kunnen we een vervolgspraak bij huurders thuis maken (zie hieronder).

We zorgen voor een filmpje van de modelwoning, zodat u ook thuis nog eens op uw gemak kunt bekijken wat er in en rond uw woning gaat gebeuren.

Inloopsprekuren / informatiebijeenkomsten

Indien nodig of gewenst, organiseren we extra momenten waarop we u informeren over het plan. Bijvoorbeeld door (extra) inloopsprekuren te houden in de modelwoning, de bewonerscommissieruimte of elders in de wijk.

Huisbezoek

Ruim voor de werkzaamheden komt de bewonersbegeleider van de Alliantie op uw verzoek bij u op huisbezoek. Tijdens dit gesprek kunt u vragen stellen en kunnen nadere afspraken worden gemaakt. Daarnaast kijkt de bewonersbegeleider samen met u naar eventuele speciale omstandigheden waar tijdens de uitvoering rekening mee gehouden moet worden. Zo kunnen we vooraf per adres bijzonderheden in kaart brengen, bijvoorbeeld op persoonlijk, sociaal en/of medisch gebied. Waar maatwerk geleverd moet worden kunnen de afspraken worden bevestigd aan de huurder.

Warme opnames

12 tot 16 weken voorafgaand aan de uitvoering komt de uitvoerder van de bouwer iedere huurder thuis bezoeken voor een 'warme opname'. Dat is een opname van de woning zoals deze op dat moment is. U bent hierbij aanwezig. Ook de bewonersbegeleider van de Alliantie is erbij. Aan de hand van een inspectieformulier legt de uitvoerder het volgende vast:

- de werkzaamheden die worden uitgevoerd;
- de acties van u als huurder, voorafgaand aan de werkzaamheden;
- of eventuele zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV, zie ook paragraaf 3.7) moeten worden verwijderd;

- de mogelijkheden van begeleiding.

De bouwer maakt telefonisch met u een afspraak voor deze warme opname. De warme opname is minimaal 8 weken voor de start van de werkzaamheden.

Afsprakenlijst

Alle afspraken en bevindingen uit de huisbezoeken en de warme opnames worden genoteerd op een persoonlijke afsprakenlijst. Bijzondere omstandigheden waar tijdens de uitvoering rekening mee gehouden moet worden, staan hier ook op vermeld. Uiteraard gaat de bouwer zorgvuldig om met deze informatie. Op deze lijst staat ook wat de bouwer van u verwacht. Denk aan het vrijmaken van werkruimte voor de bouwvakkers en installateurs. Deze afsprakenlijst wordt zowel door de bouwer als door u als huurder voor akkoord ondertekend en u ontvangt hier ook een kopie van.

Dagkalender

Vóór aanvang van de werkzaamheden, ongeveer 12 tot 16 weken van tevoren, krijgt u een dagkalender. Hierin staat wat er per dag in en rond uw woning gedaan zal worden en in welke ruimte. Ook staat per dag aangegeven hoeveel geluidsoverlast u kunt verwachten, en wat u eventueel moet regelen. Denk aan het vrijmaken van bepaalde ruimtes, of het opzeggen van de gasaansluiting.

Natuurlijk kunnen er onvoorziene omstandigheden zijn, waardoor de werkzaamheden iets anders verlopen. Of het werk gaat juist sneller dan verwacht. Het is dus mogelijk dat de kalender soms aangepast moet worden. Dat wordt tijdig doorgegeven.

8.2 Tijdens de werkzaamheden

Spreekuur

In de modelwoning is er minstens twee keer per week een inloopspreekuur. U kunt dan uw vragen stellen aan de uitvoerder en woonconsulent van de bouwers. De woonconsulent van de bouwer is uw eerste aanspreekpunt tijdens de werkzaamheden en ze zijn dagelijks aanwezig. Zij zijn ook regelmatig buiten spreekuurtijden aanwezig in de modelwoning. Als het niet lukt om op het spreekuur te komen, dan kunt u ook een afspraak met de woonconsulent op een ander tijdstip maken.

Contact met de uitvoerder

Voor alle technische vragen tijdens het project is de uitvoerder van de bouwer uw eerste contactpersoon. De uitvoerder houdt kantoor in de wijk, meestal in de modelwoning. Hij is ook telefonisch en per mail te bereiken.

Afsprakenkaartjes

U krijgt een afsprakenkaartje van de bouwer in de bus, als:

- de bouwer in uw woning moet zijn;
- de bouwer u tijdens uitvoering van de werkzaamheden niet thuis treft. Op dit kaartje staat dan de datum van de nieuwe afspraak. Of u wordt gevraagd om zelf een nieuwe afspraak te maken.

Informatie over aardgasvrij

Uw woning wordt aardgasvrij. Bij de overstap naar stadswarmte van Vattenfall hoort een aantal administratieve zaken. U moet bijvoorbeeld uw gasaansluiting opzeggen. Via de dagkalender herinneren we u daaraan. Onze bewonersbegeleider moet waar nodig begeleiding bieden. Ook krijgt u aanvullende informatie, zoals een gebruikershandleiding van Vattenfall.

Tevredenheidsonderzoek

Tijdens de uitvoering vraagt de bouwer u een enquête in te vullen. Dit is een tevredenheidsonderzoek. Hierdoor kan de bouwer zijn werk en ondersteuning aan huurders verder verbeteren. Deze enquête is niet bestemd voor het melden van concrete klachten en opleverpunten. Wel kunt u aangeven of u tevreden bent over het werkproces en de kwaliteit hiervan. Ook na de definitieve oplevering van de woning vraagt de bouwer u om een enquête in te vullen.

8.3 Na de werkzaamheden

Gebruikershandleiding

Na de onderhouds- en isolatiewerkzaamheden is het wooncomfort in de woning verbeterd. In de woning is een aantal nieuwe materialen en installaties toegepast. U krijgt een korte handleiding met nuttige (energie)tips, bijvoorbeeld over het nieuwe ventilatiesysteem en stadswarmte.

8.4 Op een rij: wat kunt u wanneer verwachten?

Voor de werkzaamheden

- Inloopdagen modelwoning.....2e kwartaal 2022
- Raadpleging (uw mening over het plan).....2e kwartaal 2022
- Huisbezoeken 1^e flat: Handmolen.....2e kwartaal 2023
- Informatiebrochure.....2e kwartaal 2023
- Draagvlakmeting (gaat 70% van de huurders akkoord?).....2e kwartaal 2023
- Besluit uitvoering.....zodra tenminste 70% akkoord is behaald (3e/4e kwartaal 2023)
- Warme opname.....circa 16 weken vóór start werkzaamheden in de woning
- Dagkalender.....circa 12 weken vóór start uitvoering

Goed om te weten: De warme opname is zo'n 16 weken vóór het werk in de woning begint. Tijdens de warme opname krijgt u uitleg en kunt u vragen stellen (bijvoorbeeld over de planning). Dan kunt u zich dus al voorbereiden. 4 weken voor de start van het werk in de bergingen krijgt u de definitieve planning/ dagkalender. Dat betekent dus dat u zo'n 12 weken vóórdat uw woning aan de beurt is, weet waar u aan toe bent.

Tijdens de werkzaamheden

- Start uitvoering 1e flat (Handmolen).....Voorjaar 2024
- Spreekuur.....wekelijks op 2 n.t.b. vaste dagen
- Woonconsulent bereikbaar per telefoon en e-mail.....dagelijks
- Uitvoerder bereikbaar per telefoon of 'live'.....dagelijks
- Nieuwsbrief.....circa elke 2 maanden

Na de werkzaamheden

- Bij de warme opname wordt er een afspraak met de huurder gemaakt over de streefdatum van de oplevering.
- Bij de oplevering kunnen tekortkomingen worden geconstateerd die we opleverpunten noemen. Deze worden genoteerd door de uitvoerder; de huurder ondertekent het betreffende formulier.
- Opleverpunten worden binnen twee weken opgelost en hersteld door de bouwer.
- Na het uitvoeren van de opleverpunten ondertekent de huurder dit formulier nogmaals, zodat het duidelijk is dat de werkzaamheden in de woning geheel zijn voltooid.

Doorlopend

Voor, tijdens en na de werkzaamheden houden wij u bovendien op de hoogte via (nieuws)brieven. Dat doen wij ongeveer eens per twee maanden. Er is elke dinsdag van 10:00 tot 11:30 spreekuur in de modelwoning.

9 Klachtenprocedure en hardheidsclausule

9.1 Klachtenprocedure

Als een huurder het niet eens is met bepaalde zaken, kan hij/zij een klacht indienen.

Klachten kunnen gaan over tal van zaken, zoals schade of overlast. Klachten die het project betreffen dienen eerst bij de bouwer te worden gemeld. De uitvoerder of woonconsulent lossen een klacht, binnen 24 uur, zo goed mogelijk op.

Duurt de klachtafhandeling langer dan 24 uur dan wordt deze geregistreerd. Het streven is om de klacht dan binnen vijf werkdagen te hebben afgehandeld.

Als de klacht niet naar wens is beantwoord of behandeld, of de competenties van de bouwer te boven gaat, dan kan de huurder de klacht indienen bij de bewonersbegeleider van de Alliantie.

Wanneer de huurder en de bewonersbegeleider van de Alliantie het onderling niet eens worden, dan kan de huurder de klacht voorleggen aan de klachtencommissie van de Alliantie. Zie hiervoor:

<http://www.de-alliantie.nl/klantenservice/Opmerkingen-en-klachten/Klachtenregeling>

9.2 Hardheidsclausule

Als het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder aantoonbaar onevenredig negatieve gevolgen heeft die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de Alliantie verzoeken af te wijken van het Sociaal Plan. In dat geval zal de Alliantie dit verzoek in behandeling nemen en binnen dertig dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder.

De hardheidsclausule treedt gelijktijdig met het Sociaal Plan in werking.

10 Contact

De Alliantie

Algemeen telefoonnummer (ook voor spoed): 088 00 232 00

E-mail: molenwijk@de-alliantie.nl

Bewonerscommissie Molenwijk

Adres: Stellingweg 357B (naast wijkkantoor van de Alliantie, aan de achterkant van de parkeergarage bij Schipmolen)

E-mail: bcmolenwijk2.0@gmail.com

Telefonisch: briefje in brievenbus achterlaten met terugbelverzoek.

Extra spreekuren worden bekend gemaakt via de mededelingenborden in de flatgebouwen.

Bouwers Nijhuis en Rutges

De contactgegevens van de bouwers volgen, zodra de juiste contactpersonen (uitvoerder, woonconsulent) bekend zijn. U ontvangt deze gegevens natuurlijk vóórdat de werkzaamheden starten.

11 Begrippenlijst

Afkoop vastrecht Vattenfall

De Alliantie betaalt een deel van het vastrecht gedurende 30 jaar na de installatie van stadswarmte.

Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex

Bewoonde staat

Een renovatie die kan plaatsvinden zonder dat daarbij een verhuizing van de inboedel uit de woning hoeft plaats te vinden.

Bewonersraadpleging

De raadpleging onder huurders met als doel de mening van de huurders over het voorliggende projectplan of Sociaal Plan te inventariseren. Het heeft tevens tot doel de bewonerscommissie te ondersteunen in het formuleren van een advies.

Bewonersbegeleider

Medewerker van de Alliantie die als aanspreekpunt en begeleider dient voor de huurders in de aanlooperperiode.

Bouwers

Bouwbedrijven/ aannemers die de werkzaamheden in het wooncomplex uitvoeren.

Wooncomplex

Een verzameling woningen van een verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

'Even weg uit huis'-vergoeding

Vergoeding die de huurder ontvangt wanneer het moeilijk of onmogelijk is om in de woning te verblijven.

Jaarlijkse huurverhoging

De huurverhoging die jaarlijks door de Alliantie ingevoerd kan worden voor een sociale huurwoning. De rijksoverheid bepaalt de percentage.

Hardheidsclausule

Verzoek van de huurder om af te wijken van het sociaalplan als het in specifieke gevallen aantoonbaar negatieve gevolgen heeft.

Huurder

Natuurlijk persoon die een woning huurt met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die op het adres dat hij of zij huurt staat ingeschreven en daar zijn hoofdverblijf heeft.

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders.

Klushulp

Hulp aan de huurder die door de Alliantie aangeboden wordt in uitzonderlijke gevallen. Dit betreft klussen die hij/zij aanvankelijk zelf hoort te doen, maar door bijvoorbeeld ouderdom of ziekte niet mogelijk is.

Kwetsbare groepen

Huurders met een beperking of chronisch ziek die een intensieve begeleiding nodig hebben.

Logeerwoning

Woning die ingericht wordt voor de huurders om er in uitzonderlijke gevallen te kunnen verblijven gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Deze woning is bestemd voor overnachtingen.

Modelwoning

Woning in het wooncomplex die zodanig wordt aangepast aan de nieuwe situatie, zodat huurders kunnen zien om welke werkzaamheden het gaat en hoe de woning wordt erna.

Noodvoorzieningen

Voorzieningen die gefaciliteerd worden tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in situaties waarbij de huurder de faciliteiten in eigen woning niet kan gebruiken, zoals verwarming of warm water.

Opslagruimte

Ruimte die gefaciliteerd wordt wanneer privé spullen van huurder tijdelijk verplaatst en opgeslagen moeten worden ten gunste van de uitvoering van de werkzaamheden.

Projectcommissie

Een groep huurders van een complex, buurt of straat die zich bezighouden met een specifiek project, de commissie bestaat uit huurders uit de gebouwen die bij het project betrokken zijn. De commissie brengt gevraagd en ongevraagd advies uit over zaken die huurders raken ten aanzien van een project op het terrein van sloop/nieuwbouw en/of woningverbetering. Een projectcommissie heeft geen officiële status, in tegenstelling tot een bewonerscommissie. De projectcommissie binnen dit project heeft een mandaat van de bewonerscommissie om namens haar met de Alliantie het projectplan te maken.

Projectplan

Plan voor een vernieuwing, bestaande uit het Technisch Plan van de woningen en het Sociaal Plan.

Reguliere huurder

Bewoner met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Rustwoning

Woning die ingericht wordt voor de huurders om er te kunnen verblijven tijdens het uitvoeren van de dagelijkse werkzaamheden. Deze woning is niet bestemd voor overnachtingen.

Sociaal Plan

Regelingen voor huurders tijdens het project ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, Bewonersbegeleiding en communicatie.

Vaklieden

De bouwvakkers/werknemers van de bouwer die werken in uw woning en de flat.

Verbetering en verduurzaming

Gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, die geacht worden te leiden tot een toename van het woongenot.

Vergoedingen

Tegemoetkomingen aan de huurder bedoeld om, daar waar mogelijk, overlast te beperken.

Woonconsulent

Medewerker van de bouwer die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden als aanspreekpunt dient voor de bewoners.

Woningwaarderingstelsel

Puntentelling volgens het Woningwaarderingssysteem voor sociale huurwoningen. Het aantal punten bepaalt de maximale huur.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Aanpassingen in de woning uitgevoerd door huurder zelf, waar een aanvraag voor ingediend is bij de Alliantie.

Bijlage 1 Onderbouwing besparing

De nieuwe energiekosten door de besparingen en de verandering van energiebron

besparingen

- Veel minder warmte nodig door betere isolatie, beglazing en balansventilatie
- Het vastrecht van gas vervalt
- Koken op gas vervalt

veranderingen

- Koken op elektriciteit en ventilatie komt erbij
- Het vastrecht van warmte wordt voor 30 jaar voor een deel afgekocht door de Alliantie

Bijlage 2 Afbeeldingen opties kooktoestellen

Fornuis, in wit of zilver:



Kookplaat, in zwart of zilver:

