

# PROJECTPLAN STADIONBUURT



Het plan voor onderhoud en verbetering van uw woning

**Ymere**

Mei 2024





**Lees dit boekje rustig door.**

Hebt u een vraag? Is het onduidelijk?

Het projectteam staat voor u klaar.

Bel | App | Mail **Karen of Milena**

Onze contactgegevens staan op bladzijde 19.

**Bent u blij met dit plan? Laat het ons weten!**

Meer informatie op pagina 18

U scant deze QR code om akkoord te geven.

Gebruik de pincode die u heeft ontvangen.

Als minimaal 70% van de huishoudens akkoord zijn,

Dan kunnen we starten.



**In dit boekje leest u het plan.**

Het plan gaat over:

**De werkzaamheden** | wat wordt er precies gedaan

Bladzijde 5 t/m 7

**De planning** | wanneer is het klaar

Bladzijde 8 en 9

**Sociaal Plan** | vergoedingen, hulp en medewerking

Bladzijde 10 t/m 16

**Nog even dit** | contactgegevens

Vanaf bladzijde 18

## De werkzaamheden

Uw woning wordt opgeknapt en duurzamer gemaakt. U stookt straks minder gas om de woning warm te houden. De belangrijkste punten zijn:

1. Uw woning wordt beter geïsoleerd. Er komen **voorzetwanden** en nieuw **HR++ dubbelglas**.

De geïsoleerde voorzetwanden komen binnenin uw woning tegen bestaande muren aan. Ze komen alleen tegen de buitenmuren aan. De nieuwe voorzetwanden zijn zo'n 6 centimeter dik. Deze nieuwe wanden worden wit geschilderd. Dat hoeft u dus niet zelf te doen. Om de wanden goed te plaatsen worden radiatoren tijdelijk gedemonteerd.

In uw woning komt beter isolerend glas. Het oude glas wordt vervangen voor HR++ dubbelglas.

Boven op het dak (onder de dakpannen) en onder het gebouw (in de kruipruimte) wordt ook extra geïsoleerd. De onderdoorgangen (poorten) in het gebouw worden aan de buitenkant geïsoleerd.

2. In uw woning komt **mechanische ventilatie**. Dit houdt de lucht in uw woning schoon en droog

Er komt een apparaat (ventilatie box) dat de lucht in het toilet, badkamer en keuken afzuigt. De ventilatie box komt achter het plafond van uw toilet. **Woont u op de bovenste verdieping?** Dan komt de box in de bergkast bij de CV. Ook komt er een klein kastje in de woonkamer om de luchtkwaliteit te meten. Dit is de CO2 meter. Als er (te) veel CO2 in de kamer is, dan gaat de mechanische ventilatie naar een hogere stand.

Frisse lucht komt door nieuwe ventilatieroosters uw woning in. De lucht wordt afgevoerd tot door het dak via nieuwe ventilatiekanalen. Om de lucht goed te laten stromen worden binnendeuren iets korter. Door de mechanische ventilatie is de kans op schimmel veel kleiner.

3. **Het plafond** in uw woning wordt deels vernieuwd. Met nieuwe **brandmelders**.

Sommige delen in het plafond moeten meer brandveilig gemaakt worden. Bij brand duurt het dan langer vóóordat brand overslaat naar een andere woning. Daardoor is meer tijd om de woning veilig te verlaten. De nieuwe plafonds worden glad gemaakt en wit geschilderd. In een persoonlijk gesprek bij u thuis hoort u waar het plafond precies vernieuwd moet worden.

4. We controleren de staat van uw **badkamer, toilet en keuken**.

Is deze technisch onvoldoende? Dan repareren we het als dat kan en vervangen we het als het moet. Als uw badkamer/toilet of keuken vervangen moet worden dan wordt daar een aparte afspraak met u over gemaakt. Deze werkzaamheden voeren we op een later moment uit.

5. We herstellen **oude en originele details** van het gebouw.

De raamkozijnen van uw woning worden vernieuwd. Op het dak komen nieuwe dakpannen. De dakkappen aan de tuinzijde worden volledig vernieuwd. De regenpijpen worden vernieuwd en de hijsbalken worden onderhouden en gekeurd. Vieze geveldelen wordt schoongemaakt en scheuren in het voegwerk worden hersteld.

6. **Het trappenhuis** wordt helemaal netjes gemaakt.

De wanden, plafonds en houten delen worden geschilderd. Er komt nieuwe geluidswerende vloerbedekking. Hierdoor is er iets minder geluid in uw woning vanuit het trappenhuis. Alle lampen worden vernieuwd met goede ledverlichting.

De woningentreedeuren in het trappenhuis worden gekeurd i.v.m. brandveiligheid en vernieuwd als dat nodig is. Nieuwe deuren in het trappenhuis krijgen een deurdranger.

Alle privéspullen gaan uit de trappenhuizen. Deze zet u in uw eigen berging of gooit u weg.

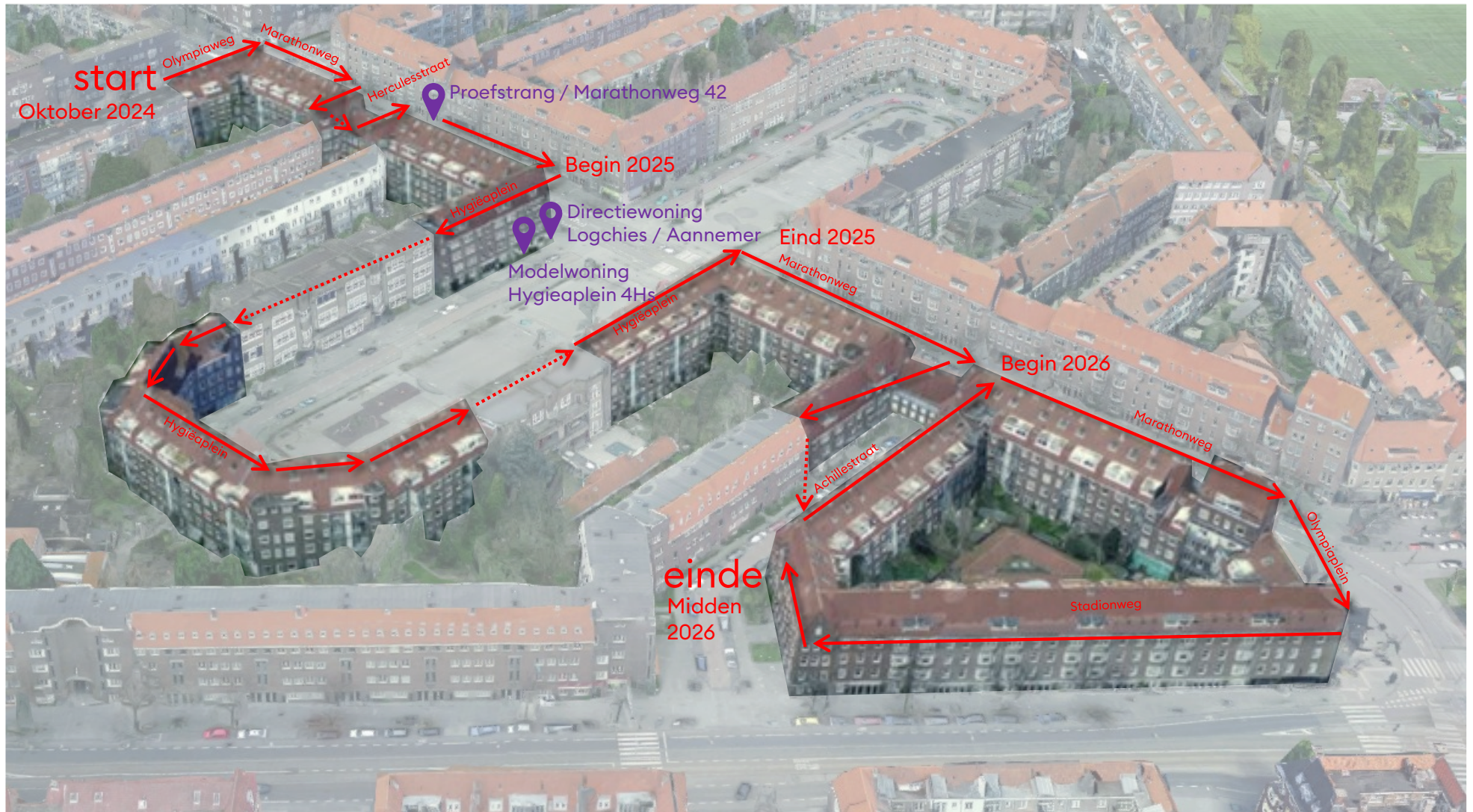
7. **In uw keuken komt een perilex aansluiting.**

Dit is een speciaal stopcontact voor een elektrisch kooktoestel. U kunt hier een kooktoestel (ook inductie) met 3 tot 4 pitten op aansluiten. Wilt u een 5+ pits kooktoestel? Dan kunt u zelf een 3-fasen aansluiting aanvragen bij Liander.

En verder wordt het volgende gedaan:

8. Het **stalen riool** wordt vervangen;
9. Er wordt **zwam** bestreden in de kruipruimte;
10. Er komt een **watermeter** als u deze nog niet heeft.

## Voorlopige Bouwroute





## De planning

Nu

U ontvangt het definitieve plan. U laat weten of u wel of niet akkoord gaat. Heeft u vragen over dit plan? Onze contactgegevens staan op pagina 19.

Juni 2024

We laten u weten of 70% akkoord is gegaan. Lukt dat niet? Dan krijgt u een nieuwe planning. Lukt dat wel? Dan gaan we de bouwplanning uitwerken.

## Bij akkoord

Rond juni 2024

U ontvangt een uitgewerkte bouwplanning. U weet dan wanneer uw woning ongeveer aan de beurt is.

Rond juli 2024

We gaan op huisbezoek bij de woningen die als eerste aan de beurt zijn. Dat zijn de woningen aan de Olympiaweg. Het huisbezoek is voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek bespreken we maatwerk, uw vragen en eventuele zorgen. We bezoeken daarna alle woningen volgens de bouwplanning. We komen dus ook bij u langs. Zo'n 2 maanden vóórdat we aan uw woning starten ontvangt u meer informatie. Dan weet u precies wanneer we bij u starten.

Rond oktober 2024

We starten met de werkzaamheden aan de eerste woningen aan de Olympiaweg. Daarna gaan we verder volgens de bouwroute.

We verwachten dat rond de zomer 2026 de werkzaamheden bij alle woningen klaar zijn.

## Sociaal Plan

Tijdens de werkzaamheden wordt uw buurt een bouwplaats. Er komen kranen, bouwvakkers, er wordt getimmerd en overal staat materiaal. Dat geeft veel geluid en hinder. Dat is vervelend, maar dat kunnen we helaas niet voorkomen. We zorgen er wel voor dat we u zo goed mogelijk ondersteunen. En dat we u op tijd meer vertellen.

## *Logeerwoning*

Tijdens de werkzaamheden kan het in huis behoorlijk druk worden. Daarom is er tijdens deze periode een logeerwoning voor u beschikbaar. In de logeerwoning kunt u wonen en slapen. De logeerwoning is privé. Er komen dus geen andere mensen in. De woning is ingericht met de nodige spullen en is voorzien van een tv- en internetaansluiting. U hoeft hier niets voor te betalen. U neemt zelf uw persoonlijke spullen mee zoals: bed- en bad textiel, televisie en keukenservies.

We doen ons best om logeerwoningen dicht in de buurt te vinden. We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met uw huishouden en situatie (zoals parkeervergunning). Dit is maatwerk. Wij bespreken dit met u tijdens een huisbezoek. U ontvangt hier later meer informatie over.

U bent niet verplicht om naar de logeerwoning te gaan. U mag er ook voor kiezen om in uw eigen woning te blijven tijdens de werkzaamheden. Of bijv. bij vrienden of familie. U bepaalt zelf of u dat fijn vindt. Aan het einde van elke werkdag laten we alles zo goed mogelijk achter in uw woning. Ook is er elektra en stromend water, zodat u kunt koken en wassen.



### *Huisdieren*

Heeft u huisdieren? Deze kunnen tijdens de werkzaamheden niet in uw woning zijn. Het werk is stressvol voor hen. Ook bestaat er dan een kans op ontsnappen. Dat willen we voorkomen. Huisdieren neemt u mee naar uw logeerwoning.

Vóórdat de werkzaamheden starten ontvangt u een dagplanning. Op deze planning ziet u wanneer we in welke kamer wat doen. Ook komen we bij u persoonlijk langs voor een gesprek. Tijdens dit gesprek kunt u uw vragen stellen of zorgen uiten. We gaan dan na welke behoefte aan ondersteuning er nodig is.

### *Sleutel afgeven aan aannemer*

Het is mogelijk om uw huissleutel aan de aannemer te geven. Dit kunt u doen als u tijdens de werkzaamheden niet of nauwelijks thuis bent. Het afgeven van de sleutel is niet verplicht. U doet dit dus alleen als u dat zelf prettig of makkelijk vindt.

### *Spullen verplaatsen*

De bouwvakkers hebben ruimte nodig om goed te werken. Niet alleen in uw woning, maar ook buiten voor het maken van een steiger. We vragen u enkele spullen en meubels te verplaatsen. Dit doet u vlak vóóordat de werkzaamheden beginnen. We weten nu nog niet wat u precies moet verplaatsen. Dat vertellen wij u in een persoonlijk gesprek. U krijgt folie om uw spullen af te dekken en op de grond komt stucloper.

### *Kamer bij nieuwe dakkapel*

Aan de tuinkant wordt de dakkapel vernieuwd. Er is veel ruimte nodig om deze nieuwe dakkapel goed te plaatsen. *Heeft u een kamer met een dakkapel aan de tuinkant?* Dan moet deze kamer waarschijnlijk helemaal leeg. We beoordelen dat tijdens het persoonlijke gesprek. Als u de spullen niet in de woning kwijt kunt dan worden ze ergens opgeslagen. Dit wordt door een verhuisbedrijf gedaan. De kosten hiervoor hoeft u niet zelf te betalen.

### *Vergoedingen*

Na de werkzaamheden ontvangt u € 828. Deze vergoeding is een tegemoetkoming voor 12 werkdagen dat u uw woning niet kunt gebruiken zoals u gewend bent. Deze vergoeding is ook voor kleine reparaties. De voorzetwanden en het nieuwe plafond worden voor u netjes afgewerkt.

Zijn we langer in uw woning bezig? En kunt u daardoor langer niet normaal u woning gebruiken? Dan kijken we samen of u in aanmerking komt voor een extra vergoeding van € 56 per dag.

Let op: Wordt bij u de badkamer, toilet of keuken vervangen? Dan is dat niet binnen deze 12 werkdagen. Dat gebeurt dus op een ander moment. U ontvangt hier geen extra vergoeding voor.

### *Uw keuze voor elektrisch koken*

U mag zelf kiezen of u definitief over wilt stappen naar elektrisch koken. Als u dat kiest ontvangt u € 300 extra. We halen dan de bestaande gasleiding weg. U ontvangt het geld zo'n twee weken vóór de start van het werk. Het helpt u in de aanschaf van een nieuwe elektrische kook- inductieplaat.

Op de akkoordverklaring kunt u aangeven of u wel of niet wilt overstappen op elektrisch koken.

### *Geen huurverhoging*

U betaalt na de werkzaamheden geen huurverhoging voor het verbeteren en verduurzamen van uw woning. Voor de mechanische ventilatie mogen wij een huurverhoging vragen, maar dit doen wij niet.

De jaarlijkse huurverhoging blijft wel. Dit is de huurverhoging die alle huurwoningen op 1 juli krijgen.

### *Een eigen keuken*

Hebt u zelf een eigen keuken in uw woning gezet? Vertel dat dan aan ons. De buizen van de mechanische ventilatie lopen straks door uw keuken. We kijken samen hoe dat het beste kan.

### *Verder zelf geklust?*

Hebt u veranderingen in uw woning aangebracht? Laat het ons dan weten. We kunnen dan samen kijken of het weg moet of kan blijven zitten. Op de website van Ymere vindt u meer informatie over dit onderwerp.

Hebt u zelf geklust? En **wilt u eerst met ons praten, vóórd**at u een besluit neemt op dit plan? Neem dan contact met ons op. We komen dan bij u langs.

## *Schade door het werk*

Tijdens het werk kan er schade ontstaan. De bouwvakker stoot iets om. Er valt gereedschap op de vloer. Dit noemen wij onvoorziene schade. Geen nood. We komen er samen uit:

- Meld de schade binnen 24 uur na vaststelling bij Logchies | de aannemer.
- Herstel de schade nooit vóórdat u deze heeft gemeld. Na herstel kan de schade namelijk niet meer (goed) worden beoordeeld.
- Is het noodzakelijk dat u de schade direct moet herstellen? Overleg dan met de aannemer
- Komt u er met de aannemer niet uit? Meld de schade dan ook bij Ymere.

**Tip:** Heeft u waardevolle spullen? Neem ze mee naar de logeerwoning en berg ze daar goed op.

**Tip:** Maak foto's voordat het werk begint. Dan heeft u altijd bewijs.

## Sociaal Plan in het kort

We werken aan uw woning. Aan de buitenkant en binnenkant.

U verplaatst spullen voor de bouwvakkers.

Kunt u de spullen niet zelf verplaatsen? Dan bespreken we dat samen.

Er is een logeerwoning voor u. Daar kunt u tijdelijk wonen en slapen.

U krijgt een vergoeding. Dat is voor reparaties en last.

Als u overstapt naar elektrisch koken dan krijgt u een extra vergoeding.

Er is geen huurverhoging. Wel de standaard jaarlijkse huurverhoging.

Heeft u zelf in uw woning geklust? Laat het ons weten.

## Persoonlijk gesprek met u

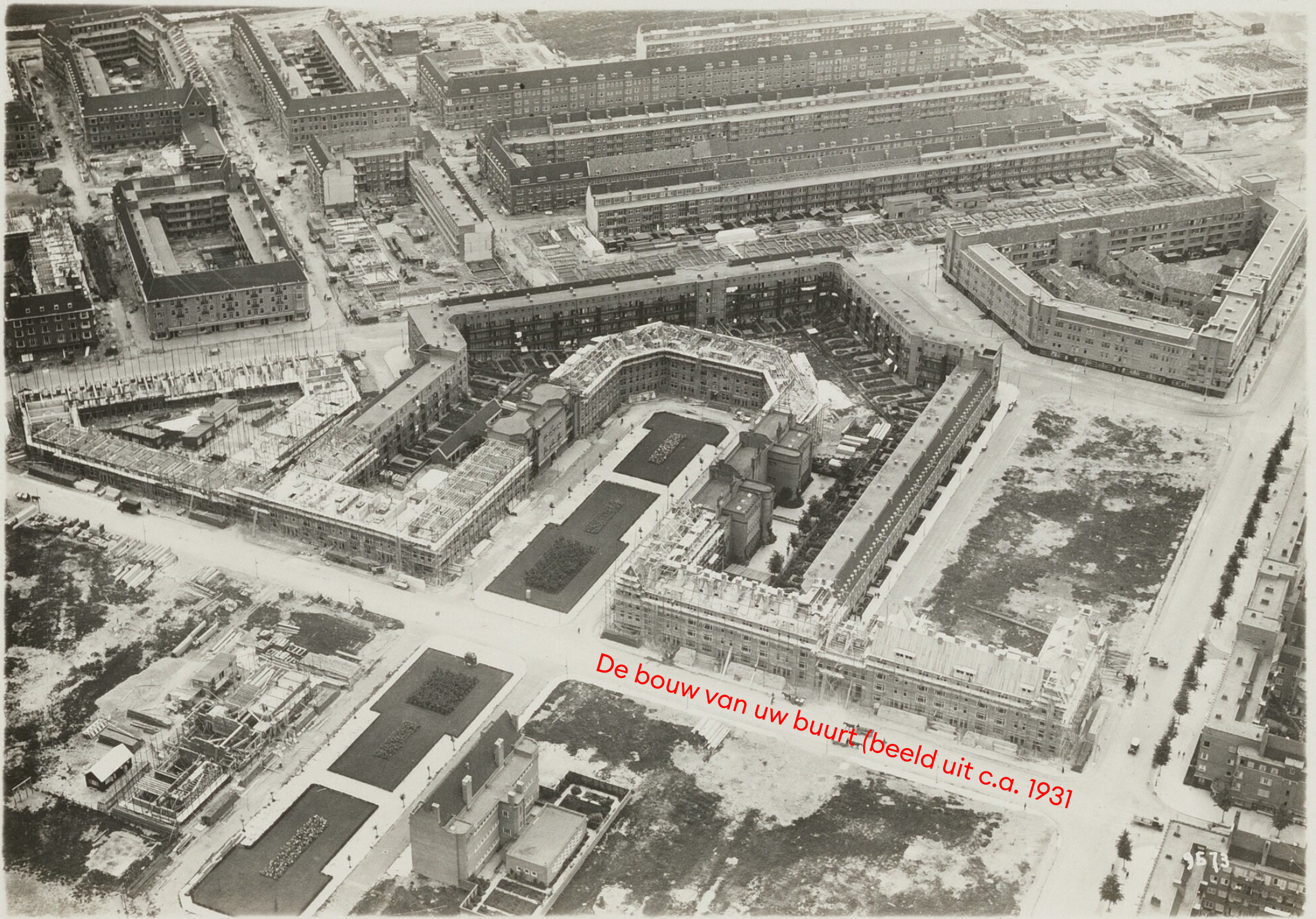
We bespreken alles met u in een persoonlijk gesprek.

Over spullen verplaatsen, huisdieren, zelf geklusterde dingen en eventuele zorgen die u heeft.

De datum van dit gesprek weten we nog niet. Dat hoort u later.

We staan voor u klaar. U kunt met ons appen, e-mailen of bellen. Meer op bladzijde 19.





De bouw van uw buurt (beeld uit c.a. 1931)

9573

## Nog even dit

### *Bent u blij met dit plan? Laat het ons weten!*

Wordt u blij van het onderhoud en de verbeteringen. Het is belangrijk dat u dat laat weten. Dat doet u door de QR-code te scannen met uw telefoon. U ondertekent het formulier met de pincode die u heeft ontvangen.

Bij dit boekje zit ook een papieren formulier. Als u dat fijner vindt mag u ook het papieren formulier invullen en ondertekenen met uw eigen handtekening.

### *Bent u niet blij? Ook dit willen we weten*

Op het formulier geeft u aan dat u niet blij bent. Dat u niet akkoord bent met het plan. Daarna geeft u aan waarom u niet blij bent.



Er is akkoord nodig van minimaal 70% van de huishoudens. Pas dan kunnen wij starten met het voorbereiden en inplannen van het werk.

## Dit zijn wij

Het projectteam van Ymere en Logchies bestaat uit:

Abel | Ben | Chris | Enes | Fatma | Jos | **Karen** | Menno | **Milena** | Paco | Sjaak | Suze

We staan voor u klaar.

- **Karen Loquet** is projectassistent. Zij helpt u met algemene vragen over de inhoud van het plan of de planning. Dat kan via [k.loquet@ymere.nl](mailto:k.loquet@ymere.nl) of 06 1114 9605.
- **Milena Alves** is woonmakelaar. Maakt u zich zorgen over de verbouwing of heeft u een persoonlijke hulpvraag? Dat kan via [m.alves@ymere.nl](mailto:m.alves@ymere.nl) of 06 8193 8905.

Adres modelwoning: Hygieaplein 4h

## Disclaimer

Dit projectplan is met zorg vormgegeven door het projectteam. Dit projectplan is pas rechtsgeldig nadat minstens 70% van alle reguliere huishoudens binnen het projectgebied met dit plan heeft ingestemd. Alle regelingen en toezeggingen in dit projectplan gelden per woning en zijn alleen van toepassing op formele huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of bewoners met een jongerencontract. Deze regelingen en toezeggingen zijn alleen van toepassing tijdens dit project. Wijzigingen van landelijke, regionale of stedelijke wet- en regelgeving kunnen gevolgen hebben voor de bepalingen in dit projectplan. Alle genoemde datums en planning kunnen aan verandering onderhevig zijn. Uiteraard wordt u geïnformeerd als de omschreven gang van zaken afwijkt.

Amsterdam mei 2024

**Ymere**