

Sociaal Plan Rembrandtpark

Datum: 20 januari 2026



Projectmatig groot onderhoud, renovatie en verduurzaming

- Rembrandtpark 18-24/1; 42-48/1; 66-72/1 (24 woningen)
- Rembrandtpark 2-16/3; 26-40/3; 50-64/3; 74-88/3 (128 woningen)

We streven ernaar om in de tweede helft van 2026 te starten met het verbeterplan Rembrandtpark. De te verwachten doorlooptijd is 18 maanden. Het doel is om de woningen op te knappen, te verduurzamen en te verbeteren, zodat ze toekomstbestendig zijn voor de huidige en toekomstige bewoners. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Gezien de impact van de werkzaamheden en voor het wegnemen van weerstand is het noodzakelijk om duidelijke afspraken te maken over voorzieningen en vergoedingen.

Reglement sloop-, renovatie- en groot onderhoud

Dit sociaal plan vloeit voort uit het Reglement sloop-, renovatie en groot onderhoud. Voor dit project wordt een specifiek sociaal plan opgesteld; dit sociaal plan is voorafgaand aan uitvoering van het project ter goedkeuring voorgelegd aan Huurdersvereniging van Veenvesters.

Het doel is om de woningen op te knappen, te verduurzamen en te verbeteren zodat ze toekomstbestendig zijn voor de huidige en de toekomstige bewoners. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Gezien de impact van de werkzaamheden en voor het wegnemen van weerstand, is het noodzakelijk duidelijke afspraken te maken over voorzieningen en vergoedingen.

Modelwoning

Er komen 3 modelwoningen. Eén voor de portiekflats en één voor de bovenwoningen en één voor de benedenwoningen. Alle maatregelen worden in de modelwoningen getoond. De bewoners krijgen de gelegenheid om de modelwoning te bezichtigen.

Werkzaamheden aan de woningen (op hoofdlijnen)

De werkzaamheden bestaan uit noodzakelijk onderhoud en verbeteringen. Aan het noodzakelijke onderhoud bent u als bewoner verplicht mee te werken. Voor de verbeteringen is 70% instemming van de bewoners nodig.

Er zijn twee typen woningen in het Rembrandtpark te weten,

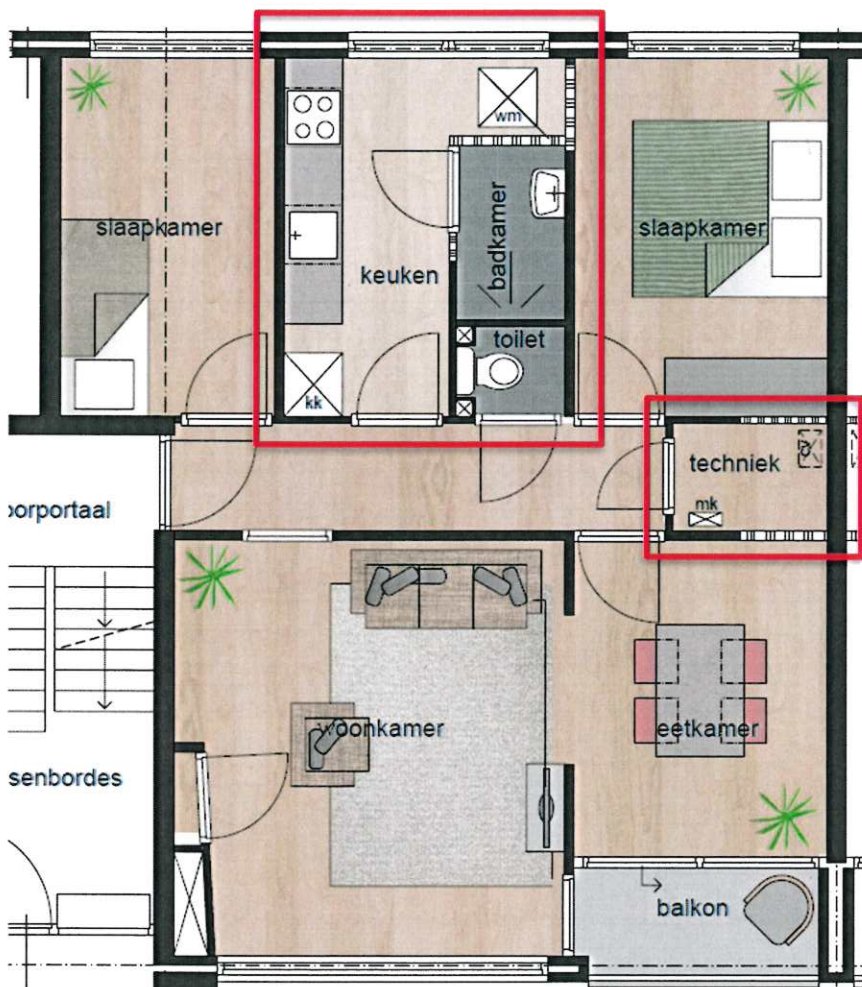
1. De beneden- en bovenwoningen (Bebo)
2. Portiekflats

In onderstaande overzichten staan de werkzaamheden per type woning.



Noodzakelijk onderhoud	Appartementen	Bebo woningen	
		Beneden	Boven
Herstel metselwerk	X	X	X
Vervangen voegwerk	X	X	X
Na-isoleren spouwmuur	X	X	X
Vervangen kozijnen	X	X	X
Vervangen dakbedekking	X	X	X
Na-isoleren dak	X	X	X
Saneren asbest (o.a. riolering en vensterbanken)	X	X	X
Vernieuwen KBT	X	X	X
Vervangen cv-ketels en aansluiten op clv	X	X	X
Vervangen radiatoren (incl. leidingwerk)	X	X	X
Maatregelen m.b.t. brandveiligheid	X	X	X
Vervangen standleiding riolering	X	X	X
Vervangen hemelwaterafvoeren	X	X	X
Vervangen balkonhekwerken	X	-	X
Vervangen dakluiken daktoetreding	X	-	-
Schilderwerk exterieur / alg. ruimten	X	X	X
Herstel/vervanging bg vloeren (waar nodig)	-	X	-
Herinrichten buitenruimte	X	X	X
Vervangen groepenkasten	X	X	X
Verbetering / renovatie			
Wijzigen kozijnindeling	X	X	X
Isoleren onderzijde eerste verdiepingvloeren	X	-	-
Verplaatsen cv ketel	X	X	X
Plattegrondwijziging KBT *	X	-	-
Creëren technische ruimte	X	-	X
Aanbrengen mechanische ventilatie	X	X	X
Verbeteren uitstraling	X	X	X
Opknappen trappenhuizen in- en exterieur	X	-	-
Aanbrengen PV-panelen (aansluiting op de woningen)	X	X	X
Verplaatsen gasmeter (bij akkoord netbeheerder)	X	X	-
Verwijderen kookgasaansluitingen	X	X	X
Aanbrengen zonwerende maatregelen ter voorkoming van hittestress	X	X	X

* In onderstaande afbeelding een visualisatie van de gewijzigde plattegrond van de portiekwoningen:



Renovatiwerkzaamheden

Voor de renovatiwerkzaamheden doet Veenvesters een complexgewijs renovatievoorstel voor de portiekwoningen tezamen en de beneden-/ bovenwoningen tezamen. Hierin wordt de bewoners gevraagd in te stemmen met het uitvoeren van de werkzaamheden. Als minimaal 70% van de bewoners instemt kan (volgens de wet) worden aangenomen dat het voorstel redelijk is. De bewoner die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen 8 weken een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Bij het renovatievoorstel ontvangen de bewoners een brochure over het project en de planning.

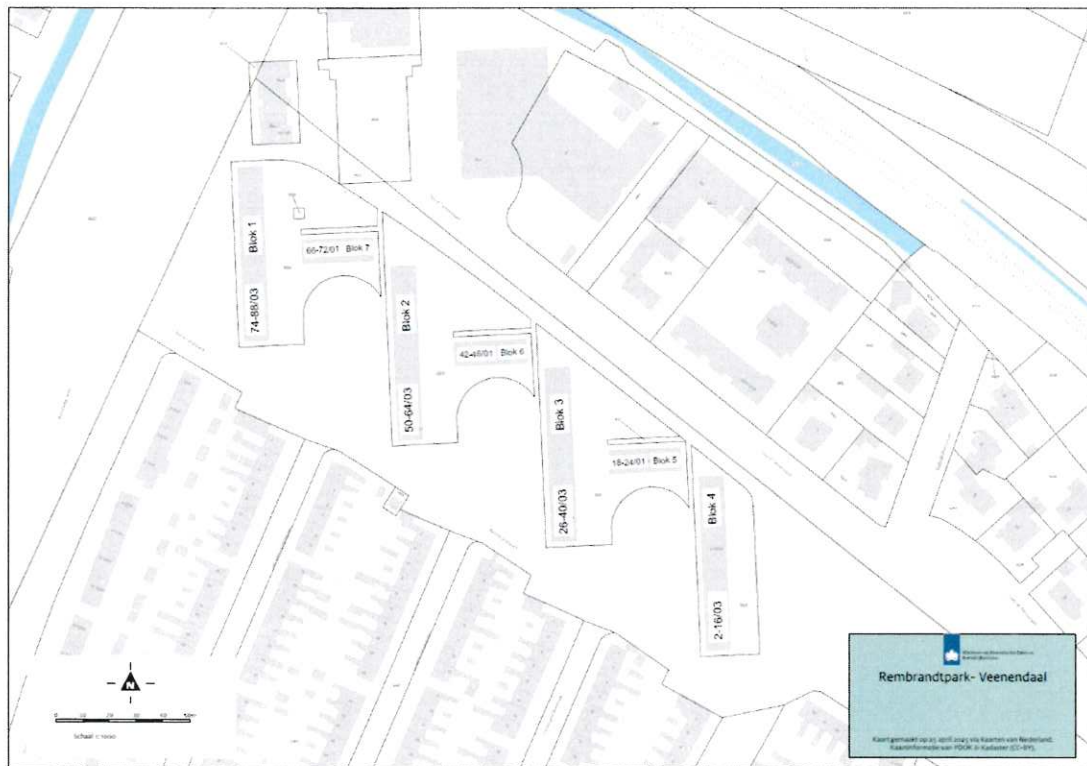
Actuele planning

We streven ernaar om medio 2026 te starten met de uitvoering. De totale duur van de werkzaamheden zal zo'n anderhalf jaar zijn. Dus dan zijn de werkzaamheden eind 2027 afgerond.

Overzichtskaart Rembrandtpark

De 3 blokken Bebo woningen staan horizontaal op onderstaand overzicht

De vier portiekflats staan verticaal op onderstaand overzicht



Planning op detailniveau

De planning op detailniveau wordt later gemaakt en toegevoegd aan de brochure die alle bewoners t.z.t. ontvangen.

Geen huurverhoging

De netto huurprijs blijft voor de zittende bewoner door deze maatregelen ongewijzigd. Bij mutatie kan de huurprijs worden aangepast, al naar gelang het huurbeleid van Veenvesters.

Servicekosten

Voor de plaatsing van de zonnepanelen betaalt de bewoner € 2,- per paneel, per maand. Deze post wordt toegevoegd aan de servicekosten. De verwachting is dat de voorschotbedragen voor stroom en gas naar beneden toe kunnen worden bijgesteld door het vervangen van de algemene verlichting door energiezuinige ledverlichting en door de betere isolatie.

Verhuizing is niet noodzakelijk- Inzet logeerwoning

De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat. Dat betekent dat de spullen in de woning kunnen blijven. Mogelijk moeten er wel wat goederen worden verplaatst in de woning. Dat wordt tijdens een huisbezoek met de bewoners besproken. Bewoners kunnen zelf niet in de woning verblijven tijdens de werkzaamheden. Veenvesters zorgt voor die periode voor een volledig ingerichte logeerwoning, waar u gratis kunt verblijven.



Het is ook mogelijk om zelf voor een logeeradres te zorgen gedurende de werkzaamheden. De bewoner die zelf voor een tijdelijk logeeradres zorgt, heeft recht op een dagvergoeding, die afgeleid is van de huurprijs van uw woning. We delen de netto huurprijs door 30 (dagen) en vermenigvuldigen dat bedrag met het aantal dagen dat de bewoner gebruik maakt van een zelf gevonden logeeradres.

Kan ik in mijn woning tijdens de werkzaamheden?

Nee, u kunt tijdens de werkzaamheden niet in uw woning. Dit is voor uw eigen veiligheid. Moet u onverwacht toch iets uit uw woning halen, dan kunt u dit in overleg met de uitvoerder doen.

Te verwachten overlast

De werkzaamheden in de woning duren naar verwachting ongeveer 20 werkdagen per woning. Tijdens deze periode verblijft de bewoner elders en ondervindt daarom géén overlast.

Als de bewoner terugkeert in de woning worden er nog werkzaamheden in/aan de omliggende woningen in het gebouw, in de algemene ruimten (zoals het trappenhuis bij de appartementen) en de buitenruimte uitgevoerd. De totale doorlooptijd van één portiekflat is ca. 4 maanden en 2 maanden voor de beneden- bovenwoningen. Tijdens deze periode ondervinden bewoners overlast. Te denken valt aan:

- Lawaai en stof;
- Plaatsen van bouwketen en opslag- en afvalcontainers in uw woonomgeving;
- Beperkte toegang tot de parkeerplaatsen tijdens de werkzaamheden, doordat delen van de weg zijn afgezet voor bijvoorbeeld het plaatsen van een kraan of hoogwerker;
- Parkeeroverlast overdag door busjes (onder)aannemer(s);
- Werkzaamheden vinden voornamelijk plaats tussen 07:00 en 17:00 uur.

Vergoedingen en voorzieningen

Om tegemoet te komen aan de overlast en deze zoveel mogelijk draaglijk te maken, bieden we naast een financiële tegemoetkoming een pakket aan extra voorzieningen en vergoedingen die zijn afgestemd op de werkzaamheden volgens het verbeterplan.

Vergoedingen

De bewoner ontvangt een standaard ongemakken vergoeding van € 240,-. In dit bedrag is ook meegenomen dat bijvoorbeeld tijdens het werk stroom wordt afgenomen voor elektrisch gereedschap, of een kleine beschadiging moet worden hersteld aan schilderwerk of behang. Ook zijn er vergoedingen voor een keukenrenovatie, doucherenovatie en toiletrenovatie.

RENOVATIE

Uitverhuizen tijdens project

logeren bij familie	dagvergoeding huur
Rustwoning	Veenvesters
Logeerwoning	Veenvesters

Ongemakkenvergoeding

Standaardvergoeding	€ 240	voor overlast, energiever	voor overlast, energieverbruik, water en kleine herstellingen
Keukenvergoeding	€ 42		
Douchevergoeding	€ 60		
Toiletvergoeding	€ 18		



Tegemoetkoming kosten

Bij de eerste technische opname wordt in kaart gebracht of er goedgekeurde "Zelf aangebrachte voorzieningen" zijn, die weg moeten vanwege de werkzaamheden. Het gaat hier om de eigendommen van de huurder, die al dan niet nagelvast zijn. Als dat het geval is, wordt de tegemoetkoming in de kosten gebaseerd op de helft van de nieuwwaarde of de vervangingskosten. De afschrijvingstermijn is 10 jaar. Bij 50% vergoeding wordt uitgegaan van een gemiddelde ouderdom van 5 jaar voor de te vervangen elementen.

Tegemoetkoming kosten	m2		
Vloerafwerking	€ 52,62	max € 480,- per vertrek	
Raamafwerking	€ 37,63	€ 150 woonkamer	€ 102 overige vertrekken
Plafond en wandafwerking	€ 18,80	max 180,- per vertrek	
Herinrichting tuin	€ 22,56	max € 222,-	
Kookgas aansluiting verwijderen		Veenvesters	
Kookplaat 'om niet'		Keuze uit op- of inbouw	(alleen voor bewoners die nog niet inductie koken)
Pannenset of vergoeding		Vergoeding 150,-	(alleen voor bewoners die nog niet inductie koken)

Vloerafwerking keukens appartementen

Door de werkzaamheden is het noodzakelijk dat de vloerafwerking in de keukens van de appartementen verwijderd wordt. Een bewoner kan dit zelf doen als men de vloerafwerking wil houden. Anders wordt de vloerafwerking door de aannemer (kosteloos) verwijderd en afgevoerd. Veenvesters biedt vervolgens kosteloos een nieuwe vloerafwerking aan (inclusief het leggen). Hierbij kan gekozen worden uit een aantal kleuren. Als de huurder liever zelf voor een vloerafwerking zorgt, dan geldt de m2 prijs uit de vergoedingentabel. Dit komt neer op een vergoeding van ca. € 400,-.

Huisbezoeken

Alle bewoners worden thuis bezocht voor een technische opname. Tijdens deze opname krijgen bewoners te horen voor welke vergoedingen zij in aanmerking komen.

Rustwoning

Als de bewoner de overlast van de werkzaamheden wil ontvluchten, of er behoefte is aan een plek om rustig te kunnen werken of studeren, dan kan gebruik gemaakt worden van een rustwoning.

Keuzemogelijkheden inrichting (indien van toepassing)

De bewoners krijgen keuzemogelijkheden voor wat betreft:

- Kleurkeuze keukenfronten en keukenblad;
- Kleurkeuze tegelpakket toiletruimte en badkamer (incl. een optioneel te kiezen accentwand)



Bovengenoemde keuzemogelijkheden zijn kosteloos. Tegen éénmalige bijbetaling kunnen uitbreidingsopties gekozen worden, zoals een verlengd aanrechtblad, vaatwasser aansluiting, verhoogde bovenkasten etc. De kosten van de bijbetaling worden eerst verrekend met de vergoedingen waar u recht op hebt. Het restant ontvangt u dan van Veenvesters, of moet u nog betalen. Dat is afhankelijk van uw extra keuzes. Een overzicht met uitbreidingsopties wordt nog nader uitgewerkt. Een gekozen uitbreidingsoptie wordt eigendom van de bewoner.

Spreekuur

De aannemer en Veenvesters organiseren spreekuren in het Rembrandtpark. Nadere invulling volgt nog. Bewoners kunnen nu al gebruik maken van de spreekuren in het Wijkhuis op de W.C. Beeremansstraat 2.

Communicatie individueel

De bewoners worden minimaal 10 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden in de eigen woning geïnformeerd over de detailplanning, omvang van de werkzaamheden en de door de bewoners te treffen maatregelen.

Communicatie collectief

Bewoners worden op de hoogte gehouden via (nieuws)brieven en op onze projectpagina op de website www.hetfransegatvernieuwt.nl en via de bouwapp.

Voorzieningen om overlast in de woning te beperken

- Als het nodig is bieden we hulp aan bij het verzetten van apparatuur en meubels voor de uitvoering van de werkzaamheden
- Eventuele hulpmiddelen zoals een handgreep of douchezitje demonteren we en plaatsen we na de werkzaamheden in overleg weer terug
- Alle looppaden in de woning dekken wij zorgvuldig af. Extra afdek materiaal wordt verstrekt
- Waar nodig plaatsen we stofschermen. Hiermee maken we een afscheiding tussen woon- en werkgebied
- Tijdens sloopwerkzaamheden zuigen we stof actief af
- We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd om de overlast te beperken
- Aan het eind van de dag wordt de werkplek opgeruimd en bezemschoon achter gelaten

Overige voorzieningen

- We organiseren voorafgaand aan de werkzaamheden een opruimdag en plaatsen daarvoor één of meerdere grote afvalcontainer(s) voor de woongebouwen

Schade in de woning

Schade die voor vergoeding in aanmerking komt is schade die het gevolg is van verwijtbare fouten of onzorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. We doen samen met u ons best om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Toch kan er een keer iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan uiterlijk binnen 48 uur na oplevering bij de aannemer. Dit kan op meerdere manieren maar wij adviseren u om dit per mail te doen of te bevestigen. De uitvoerder stelt daarna zo spoedig mogelijk de schade vast en bespreekt de verdere afhandeling met de bewoner.

Verzekering

Het dringende advies aan de bewoners is om een inboedel verzekering af te sluiten, voor zover dat nog niet het geval is. Mocht er schade ontstaan, die de aannemer niet vergoedt, dan kan de schade gemeld worden bij de eigen verzekering. Deze neemt dan, als het nodig is, contact op met de verzekering van de aannemer.



Overeenkomst tussen huurdersvereniging Veenvesters en Veenvesters.

Datum: 20 januari 2026

R. van de Bovenkamp
Voorzitter huurdersvereniging
Veenvesters

T.C.M. van Haarst
Directeur-bestuurder
Veenvesters