GESCHILLENCOMMISSIE
KADERAFSPRAKEN

Geschillencommissie Amsterdamse
Kaderafspraken bij vernieuwing en
verbetering
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 4151
Fax 020 251 4544

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Per mail: [redacted]@ wooninfo.nl, tevens per gewone post verzonden
!Woon team Oost
T.a.v. [redacted]
[redacted]
1091 AN Amsterdam

Datum 12 november 2019
Ons kenmerk
Behandeld door [redacted]
Telefoonnummer [redacted]

Onderwerp Uitspraak geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken

Geachte mevrouw [redacted],

Hierbij treft u de uitspraak van de Geschillencommissie Amsterdamse kaderafspraken aan inzake het geschil van enkele bewoners van het project 'Nieuw Ceram' en De Alliantie .

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Voorzitter Geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering

UITSPRAAK

Geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij verbetering en vernieuwing 2015-2019

In de zaak van:

de bewoners van [redacted] (bewoner [redacted], [redacted] (bewoner [redacted], [redacted] (bewoner [redacted]) en [redacted] (bewoner [redacted])

te Amsterdam

tegen:

De Alliantie te Amsterdam

Partijen worden hierna genoemd bewoners en De Alliantie

1. **Het verloop van de procedure**
   Op 27 maart 2019 heeft !Woon namens de bewoners van de [redacted] zich gewend tot de Geschillencommissie met een klacht over het handelen van De Alliantie. Vervolgens heeft er op 25 september 2019 een hoorzitting plaatsgevonden waarbij aanwezig waren:

   [redacted] !Woon, team Oost
   !Woon, team Oost
   Bewoner
   Bewoner
   Bewoner
   (mevrouw [redacted] was vanwege vakantie verhinderd)

   en namens De Alliantie

   [redacted] [redacted]
   [redacted]

De Geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bestaat uit:
De heer [redacted] (voorzitter);
De heer [redacted];
Mevrouw [redacted] en
De heer [redacted].

Mevrouw. [redacted] is secretaris van de Geschillencommissie.

2. **Bevoegdheid Geschillencommissie en ontvankelijkheid klacht**
De klacht is gericht tegen De Alliantie als verhuurder van de woningen aan de [redacted] en is ingediend door !Woon namens de bewoners van de woningen. Op grond van de art. 2 lid 2, art.4 lid 1 en art. 5 lid 1 en 3 van het Reglement Geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken 2015-2019 heeft de Geschillencommissie de klacht in behandeling genomen.

3. **De klacht**
Kern van de klacht is dat de werkzaamheden van de betreffende woningen langer heeft geduurd dan voorzien en de bewoners daarom graag een vergoeding ontvangen van De Alliantie.
De Alliantie heeft aangegeven dat zij het project zien als alleen onderhoud en dat geen vergoedingen uitgekeerd zullen worden aan de bewoners. De bewoners zijn het niet eens met het standpunt van De Alliantie.
!Woon geeft aan dat het in eerste instantie gaat om de erkenning dat bij het project de Amsterdamse Kaderafspraken toegepast en gevolgd hadden moeten worden en in de tweede plaats om de vergoeding voor de werkzaamheden in bewoonde staat en de vergoeding vanwege uitloop van de werkzaamheden.

4. **Het verweer**
De Alliantie heeft op 7 augustus 2019 een schriftelijke reactie gegeven op de klacht van de bewoners. De Alliantie meent dat gelet op het onderscheid dat de wet maakt tussen dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden, bij welk onderscheid de Kaderafspraken aansluiten, alle verrichte werkzaamheden moeten worden gekwalificeerd als dringende werkzaamheden en (dus) niet als renovatiewerkzaamheden. Dit heeft tot gevolg dat de Kaderafspraken niet van toepassing zijn.

5. **De hoorzitting**
Tijdens de hoorzitting op 25 september 2019 hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] de klacht van de bewoners toegelicht. De bewoners hebben zelf ook een aanvullende toelichting gegeven. Vervolgens hebben de heren [redacted], [redacted] en mevrouw [redacted] van De Alliantie gereageerd. Daarna hebben de leden van de Geschillencommissie nog vragen gesteld.

Bezwaren van de Bewoners
De bewoners geven aan dat het project lang heeft geduurd. Er is niet goed uitgelegd wat de consequenties waren van de verbouwing. De maatregelen die De Alliantie heeft aangeboden om de overlast die de bewoners door de werkzaamheden hebben ervaren te beperken waren ontoereikend. Het project hebben de bewoners als zeer intens, ingrijpend en levensontwrichtend ervaren. Sommige bewoners hebben soms hun woning moeten ontvluchten. Het project heeft begin dit jaar plaatsgevonden, hartje winter. Het was ontiegelijk koud en sommigen hebben geen wisselwoning aangeboden gekregen.
!Woon zegt dat de door de bewoners ervaren overlast door het project, betrekking heeft op de vergoeding van de kosten van de renovatie in bewoonde staat. Op grond van de Amsterdamse Kaderafspraken, die nu niet zijn toegepast, hadden de bewoners aanspraak mogen maken op deze vergoeding en de uitloopvergoeding. Als de vergoeding was uitgekeerd hadden de bewoners wellicht een oplossing kunnen vinden voor de overlast die zij ervaren hebben door de werkzaamheden, door bijvoorbeeld in een hotel te verblijven.
!Woon wijst erop dat de vergoeding voornamelijk bestemd is om de onkosten, die de bewoners vanwege de ingreep hebben moeten maken, te vergoeden.
Verder wijst !Woon de geschillencommissie erop dat de Amsterdamse Kaderafspraken juist wel bedoeld zijn om de ingrijpendheid van werkzaamheden in bewoonde staat te ondervangen door een bewonerscommissie in te stellen die de belangen van de bewoners kan behartigen en die in overleg met De Alliantie grenzen kan stellen aan de renovatiewerkzaamheden en tevens aanvullende afspraken kan maken over eventuele uitloop en hoe om te gaan met kwetsbare bewoners.
Het gaat er in deze zaak dan ook niet om dat de bewoners in deze zaak niet achter de ingreep staan, maar om het feit dat zij helemaal geen inspraak hebben gehad. Wellicht had de renovatie nog beter gekund, met als gevolg meer draagvlak onder de bewoners en minder klachten over het project. Volgens !Woon is dit immers de hele bedoeling van de Amsterdamse Kaderafspraken.
!Woon geeft aan dat als de geschillencommissie besluit om de bewoners in het ongelijk te stellen dit een trendbreuk is met de bestendige praktijk. De redenering van De Alliantie hebben zij nog niet eerder gehoord.

Reactie van De Alliantie
De Alliantie hoopt dat de geschillencommissie het ingenomen standpunt, dat het hier gaat om het herstellen van gebreken, deelt en uitsluitsel kan geven of het de bedoeling is dat de Amsterdamse Kaderafspraken ook worden toegepast bij dit soort projecten. De Alliantie bemerkt dat het toepassen van de Amsterdamse Kaderafspraken betekent dat er vooraf aan de renovatiewerkzaamheden een voorstel rond moet gaan, een bewonerscommissie moet worden opgericht en de kosten voor een dergelijk

project omhoog gaan. Het effect is alleen vertraging bij het oplossen van gebreken met als gevolg dat dit soort projecten moeilijker en kostbaarder worden. Terwijl dit soort projecten in feite bedoeld zijn om de gebreken aan een woning op te lossen. Het enige wat er in feite in dit project is gedaan, is de klachten van de bewoners over hun woning oplossen.
Zij vragen zich af wat het beoogde doel van !Woon en de bewoners is. Er zijn veel klachten geweest over de staat van de woningen in het project. De Alliantie geeft aan dat te verrichten werkzaamheden altijd in bewoonde staat plaatsvinden. Bij een groot project als dit, is overlast helaas niet te voorkomen. Men kan discussiëren of er in individuele gevallen een wisselwoning is aangeboden, maar De Alliantie stelt dat het geschil niet gaat over het al dan niet aanbieden van een wisselwoning, maar over de vraag of er sprake is van renovatie en of de renovatie noodzakelijk was. Indien er sprake was geweest van een renovatie had een wisselwoning wellicht gemoeten. De Alliantie stelt zich op het standpunt dat renovatie niet aan de orde is.
De werkzaamheden zijn gericht om woningen die een ondermaats niveau hebben op een acceptabel niveau te brengen en niet om luxe te creëren. Dit is volgens De Alliantie de essentie van deze zaak.
Op het moment dat het project als zijnde een renovatie wordt bestempeld dan is De Alliantie niet verplicht om de renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Immers wordt er weloverwogen voor een renovatie gekozen. Gesteld zou kunnen worden dat wanneer er geen gebreken zijn er dus ook geen verplichting bestaat om de renovatiewerkzaamheden te verrichten. De werkzaamheden met betrekking tot de woningen in onderhavige zaak konden niet wachten. Dit blijkt tevens uit de klachten van de bewoners en de problemen die er waren. Geen enkel van de verrichte werkzaamheden waren overbodig. Dit maakt dat er geen sprake is van renovatie. Bij renovatie dat niet noodzakelijk is moet de huurder worden gecompenseerd, bij dringende werkzaamheden is dit niet het geval.
De Amsterdamse Kaderafspraken zijn van toepassing op het moment dat er sprake is van een renovatie in de zin van artikel 220 van boek 7 Burgerlijk Wetboek. De wet maakt onderscheidt tussen dringende werkzaamheden en renovatie. Op het moment dat je kunt spreken van renovatie zoals in de wet wordt bedoeld, dan zijn de Amsterdamse Kaderafspraken van toepassing en daarbij komt kijken maakt de omstandigheden zoals enkel het vervangen van glas of enkel het beschilderen van de buitengevel niet dat de Kaderafspraken van toepassing zijn. De vraag of de Amsterdamse Kaderafspraken worden toegepast sluit aan bij de wet over de vraag of er wel of niet sprake is van renovatie. De Alliantie benadrukt dat zij menen dat dit in onderhavig project niet het geval is.

Vragen van de leden van de geschillencommissie
De heer [redacted] vraagt aan De Alliantie of zij een analyse kunnen geven van de problematiek die rondom de woningen speelde en of kan worden aangeven wat de reden is geweest voor dit project. De heer [redacted] veronderstelt dat de technische oorzaak van de gebreken tot het een en ander heeft geleid.
De Alliantie geeft aan dat de analyse inderdaad volgt uit het rapport van Nieman Ingenieurs. Het project komt voort uit de klachten en de procedures bij de huurcommissie. Bewoners hebben aangegeven dat zij veel last hadden van koude lucht en schimmelproblemen, wat allemaal vocht gerelateerd is. De vochtproblemen zijn ontstaan door koude inwerking en koude bruggen en de wijze waarop water daarop reageert.

De heer [redacted] vraagt aan de aanwezige bewoners of de geschetste situatie door de Alliantie tot zover herkenbaar is. De bewoners antwoorden bevestigend.

De heer [redacted] vraagt of de ramen dubbel waren beglast. De Alliantie geeft aan dat de ramen wel waren voorzien van een dubbele beglazing, maar dit minimaal was. De woningen zijn meer dan 30 jaar oud. Op een gegeven moment zijn de ramen die destijds geplaatst zijn na verloop van tijd en aan de hand van huidige maatstaven niet meer te bestempelen als dubbele beglazing. Daarbij is destijds niet overal dubbel glas geplaatst. Inmiddels is dit anders.
Verder zaten er roosters die bij de meesten niet meer werkten althans onvoldoende werkten. Met als gevolg dat de ventilatie in het gebouw ook heel veel slechter was, wat veel klachten opleverde.
In 2016 heeft de Alliantie aan Nieman Ingenieurs gevraagd om deze klachten te onderzoeken.

De heer [redacted] geeft aan dat er in de Kaderafspraken staat dat wanneer bij de ingreep kozijnen inclusief dubbel glas wordt vervangen en/of vernieuwd of een centrale verwarming wordt vervangen er geen aanspraak bestaat op de vergoeding die !Woon noemt. Hij vraagt aan De Alliantie of dit is gebeurd. Is alles vervangen of ziet de vervanging slechts op delen van het wooncomplex?
De Alliantie geeft aan dat de aluminium kozijnen zijn vervangen door een draai-kiep-systeem zodat de woningen goed geventileerd worden en er een betere doorstroming van lucht is. De Alliantie geeft aan dat wanneer dit vervangen wordt men ook zal moeten voldoen aan de huidige eisen, omdat men anders geen toestemming krijgt voor de vervanging.

De heer [redacted] vraagt of het in dit project alleen gaat om het verhelpen van de vochtproblematiek in de woning.
De Alliantie antwoordt bevestigend. Het gaat volgens hen voornamelijk om de problemen met betrekking tot de vocht, schimmel en de koude val.

De heer [redacted] geeft aan dat hieronder veel te scharen valt. Hij vraagt hoe het zit met de LED-verlichting. De Alliantie geeft aan dat de LED-verlichting in het trappenhuis zat. De lampen die eerder gebruikt werden om het trappenhuis te verlichten, gingen vaak stuk en moesten daardoor vaak worden vervangen. Dit heeft De Alliantie doen besluiten om de lampen door LED-verlichting te vervangen, omdat men dan a) een langere levensduur van de lampen heeft en b) de onderhoudskosten enigszins gedrukt worden, omdat bewoners minder vaak zullen bellen over de verlichting in het trappenhuis. De Alliantie geeft aan dat zij ervoor gekozen hebben om de verlichting mee te nemen in het project om de overlast richting de huurders minimaal te houden. De aannemers waren immers toch in en om de woningen bezig.

De heer [redacted] vraagt of de verlichting in het trappenhuis door de vervanging dan niet is verbeterd ten aanzien van wat er eerst was aan verlichting.
De Alliantie geeft aan dat van belang is of de verbetering gericht is op het verbeteren van het woongenot. De Alliantie vindt zelf minder belangrijk of de verlichting in het trappenhuis is verbeterd. Een verbetering aan het trappenhuis heeft geen huurverhoging tot gevolg, omdat de huurder hierdoor meer woongenot heeft. Daarbij merkt De Alliantie op dat de ervaring leert dat bewoners zich over het algemeen veilig voelen als het trappenhuis beter is verlicht, omdat dit de overlast met hangjongeren verminderd.
De heer [redacted] geeft aan dat hij ook begrepen heeft dat het trappenhuis beter is geïsoleerd en de koude vloeren boven de box ook onderhanden is genomen. Hij vraagt of de Alliantie dit ziet als een toevoeging alsmede een verbetering.
De Alliantie antwoordt bevestigend en geeft aan dat een van de bewoners geklaagd heeft over de kou in een slaapkamer van haar kind. De kou in de slaapkamer trekt van beneden op. De woning was niet geïsoleerd en de bewoner heeft aangegeven dat zij haar kinderen niet in de slaapkamer kon laten slapen. De Alliantie geeft aan dat het geen zin had om de hele woning te isoleren en het trappenhuis vervolgens daarin niet mee te nemen. De heer [redacted] vraagt of dit vergelijkbaar is met het oplossen van de koude bruggen.
De Alliantie antwoordt hierop bevestigend en geeft aan dat de woningen in de jaren '80 te snel zijn opgebouwd. Men heeft toen zo snel mogelijk beton willen storten en daarbij is niet gelet op de vorming van koude bruggen.

De heer [redacted] vraagt of er een huurverhoging in rekening is gebracht. De Alliantie geeft te kennen dat er geen huurverhoging is ingezet.
De heer [redacted] vraagt of de vergoeding waar !Woon om vraagt genoegdoening biedt. !Woon wijst erop dat de vergoeding voornamelijk bestemd is om de onkosten die de bewoners vanwege de ingreep hebben moeten maken te vergoeden. Zo is de plafond bijvoorbeeld verlaagd met als

gevolg dat de gordijnen niet passen en sommige bewoners nieuwe gordijnen moeten aanschaffen.

De heer [redacted] vraagt of de Alliantie de overlast die de bewoners hebben ervaren beter had kunnen ondervangen.
De Alliantie geeft aan dat het geschil is ingediend door slechts vier bewoners, maar bij het project 130 bewoners betrokken waren. Dit zegt misschien niet alles, maar dit geeft wel aan dat De Alliantie zorgvuldig te werk is gegaan. Er zijn voorlichtingsavonden geweest, er hebben voorafgaand het project twee bijeenkomsten plaatsgevonden, er zijn wel wisselwoningen aangeboden en na afloop van het traject zijn medewerkers van De Alliantie bij de bewoners thuis geweest om het systeem uit te leggen. Er is geen bewonerscommissie in het leven geroepen, wellicht had dit kunnen helpen. De Alliantie geeft aan dat ze dit project als leermoment neemt en ze de bewoners gedurende het hele project vaker hadden kunnen informeren. De Alliantie geeft aan dat ze dit voor de toekomst kunnen meenemen en dat ze onverplicht willen werken aan een "warme" opname op adresniveau.

De Geschillencommissie heeft aangegeven dat de voltallige geschillencommissie de klacht zal beoordelen en daarna uitspraak zal doen.

6. De beoordeling van de klacht

Ter discussie staat of a) de werkzaamheden die door De Alliantie zijn verricht renovatiewerkzaamheden zijn en de Amsterdamse Kaderafspraken om die reden dus toegepast hadden moeten worden: b) de bewoners een vergoeding voor de werkzaamheden in bewoonde staat met uitloop uitgekeerd hadden gemoeten.

De Alliantie geeft aan dat men door de aanhoudende en veelvuldige klachten, en het feit dat deze klachten tot huurverlaging hebben geleid en huurders aanspraak maken op schadevergoeding zij heeft moeten constateren dat er forse problemen waren met de woningen en dat er hiervoor een oplossing moest komen. De Alliantie wilde de problemen gericht oplossen.

In het rapport van Nieman Ingenieurs worden de problemen in het gebouw ook onderkend. Zo wordt op pagina 24 van het rapport een aantal punten genoemd, die allemaal het probleem moeten oplossen. Zo moeten:

- de plekken met schimmelvorming schoongemaakt worden;
- de oude isolerende beglazing vervangen worden door HR++-glas;
- de aangetroffen oude schuifroosters vervangen worden door moderne zelfregelende roosters;
- de plafonddelen aan de binnenzijde geïsoleerd worden;

- mechanisch ventilatiesysteem worden aangebracht in de woningen, met af- zuigpunten in de keuken, de badkamer en het toilet.

Als men kijkt naar de wet- en regelgeving wordt er onderscheid gemaakt tussen dringende werkzaamheden enerzijds en renovatiewerkzaamheden anderzijds. Dringende werkzaamheden betreffen werkzaamheden die niet tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld of, anders gezegd, werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden leiden. De dringendheid is niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak. Op grond van de derde volzin van lid 2 van artikel 220 Burgerlijk Wetboek, Boek 7, wordt onder renovatie verstaan zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. De Hoge Raad heeft inmiddels uitgemaakt dat het bij renovatie om een fysieke verandering of toevoeging moet gaan en dat deze geacht wordt te leiden tot een toename van (bij woonruimte) het woongenot.

De kaderafspraken maken nadrukkelijk onderscheid tussen enerzijds het herstellen van gebreken of (planmatig) onderhoud en anderzijds complexmatige renovatie, waarbij vernieuwing of verbetering plaatsvindt. Alleen in het laatste geval zijn ze van toepassing. Dit lijkt een helder onderscheid, maar in de praktijk kan dat lastig zijn.

De geschillencommissie herkent in de aanpak van de Alliantie voor het Ceramplein de intentie om de onderhoudsproblematiek van het complex aan te pakken en op te lossen. Alles wat is aangepakt was direct gelinkt aan de technische problematiek die te maken had met koudebruggen, vocht- en ventilatieproblematiek. De vervanging van de trapverlichting had daar geen relatie mee, maar is verwaarloosbaar ten opzichte van wat er verder heeft plaatsgevonden en dat vond niet in de woningen plaats, maar in het trappenhuis. Ook het feit dat door de verrichtte werkzaamheden geen huurverhoging in rekening gebracht wordt sluit aan bij het herstellen van gebreken evenals het niet toepassen van de kaderafspraken.
Tijdens het uitvoeringsproces zijn de koudebruggen verholpen, kozijnen vervangen en ventilatie aangepakt. Hierbij heeft de Alliantie steeds gekozen voor eigentijdse oplossingen en kwalitatief goede producten (bijvoorbeeld toepassing van een draai-kiep-raam met eigentijds dubbelglas). En terecht, aangezien uit de hoorzitting bleek dat betrokkenen tevreden zijn met het resultaat.

Dat het verhelpen en herstellen van de gebreken aan de woningen aanleiding is geweest voor het project, maakt voor de beoordeling of de Kaderafspraken van toepassing zijn niet uit. Dat er noodzaak was om de vochtproblematiek in de

woningen op te lossen evenmin. Het gaat om welke werkzaamheden er feitelijk hebben plaatsgevonden. Het proces en de keuzes die gemaakt zijn heeft er immers toe geleid dat de kwaliteit van de woningen aanzienlijk is toegenomen, hetgeen ook blijkt uit de soms grote labelstappen die gemaakt zijn.

Gelet op de verrichte werkzaamheden bij Project Ceram is de geschillencommissie van oordeel dat:

- het isoleren van de binnenzijde plafonddelen, de werkzaamheden aan de mechanische ventilatie, het vervangen van de oude schuifroosters, het aanbrengen van nieuwe kozijnen met dubbel glas en de LED-verlichting in het trappenhuis, zijn aan te merken als renovatiewerkzaamheden, nu deze het comfort van de woning wezenlijk ten goede komen.
- de overige gestelde werkzaamheden, waaronder het schoonmaken van de schimmelvorming en het verhelpen van de koudebruggen, vallen onder grootonderhoud. Immers, bij een woning van ruim 30 jaar oud ligt in de lijn der verwachting dat onderhoud/vervanging noodzakelijk is. Dat daarbij tevens gekozen wordt voor meer duurzame en energiezuinige oplossingen ligt eveneens voor de hand.

Bovenstaande renovatiewerkzaamheden betreffen een fysieke verandering of toevoeging die tot een toename van het woongenot leiden. De onderhoudswerkzaamheden waren daarentegen noodzakelijk om het woongenot dat een bewoner in eerste instantie had mogen verwachten te realiseren.
In deze zaak gaat het dan ook naar het oordeel van geschillencommissie om een samenloop van dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden.

De geschillencommissie is dan ook van mening dat achteraf gezien wel degelijk sprake is van verbetering en de Kaderafspraken van toepassing (hadden moeten) zijn.

Daarbij acht de geschillencommissie van belang dat bewoners veel overlast en problemen hebben ervaren door de werkzaamheden. Het proces heeft namelijk langer geduurd dan verwacht en de overlast was hierdoor aanzienlijk.
Niet wordt miskend dat De Alliantie haar huurders voorafgaand aan en gedurende de uitvoering zoveel als mogelijk trachtte tegemoet te komen om zoveel mogelijk overlast te voorkomen. De Alliantie heeft hier een toelichting op gegeven en de bewoners erkennen dat zij tot zekere hoogte zijn ingelicht over het project. Dat het toepassen van de Amsterdamse Kaderafspraken veel werk inhoud, vertraging veroorzaakt en de kosten opdrijft, mag desondanks niet betekenen dat woningcorporaties de Kaderafspraken niet toepassen.

De geschillencommissie sluit zich bij het standpunt van de bewoners aan dat de Amsterdamse Kaderafspraken juist wel bedoeld zijn om de ingrijpendheid van werkzaamheden in bewoonde staat te ondervangen door een bewonerscommissie in te stellen die de belangen van de bewoners kan behartigen en tevens aanvullende afspraken kan maken over eventuele uitloop en hoe om te gaan met kwetsbare bewoners.

Nu is vastgesteld dat er sprake is van een samenloop van onderhouds-en renovatie werkzaamheden, moet geconcludeerd worden dat de Amsterdamse Kaderafspraken van toepassing zijn.

Uitspraak

De Geschillencommissie is bevoegd over deze klacht te oordelen.

De bewoners hebben in dit geschil aangegeven dat zij zich niet kunnen verenigen met het nalaten aan de zijde van De Alliantie om tot een vergoeding over te gaan. De Alliantie verzoekt de geschillencommissie op haar beurt om uitspraak te doen over de uitleg en toepassing van de Kaderafspraken.

De klacht van de bewoners van !Woon namens de bewoners van de [redacted] en [redacted] met betrekking tot de vergoeding van de kosten voor werkzaamheden in bewoonde staat en de vergoedingen wegens uitloop van werkzaamheden is gegrond. Anders dan De Alliantie stelt, is de geschillencommissie van oordeel dat er in het project Nieuw Ceram sprake is van een samenloop van dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden, om die reden zijn de Amsterdamse Kaderafspraken in dit geval van toepassing. De bewoners hadden de maximale vergoeding voor de werkzaamheden in bewoonde staat met uitloop uitgekeerd moeten krijgen. De Geschillencommissie adviseert De Alliantie dit alsnog te doen.

Namens de Geschillencommissie,
de voorzitter

[redacted]