

Informatiebrochure  
**Energiebesparing en  
onderhoud 100 woningen**  
**St. Servaasbolwerk**

Kommelkwartier



**servatius.**  
**thuis.**

# / Inhoud

Beste bewoner	3
Wat levert dit u op?	4
Wat gaat er veranderen aan uw woning?	6
Verandering in woonlasten	8
Uitleg energiebesparing	8
Huiskamergesprek	9
Praktische zaken rondom uw flat	9
Overlast en ontzorgen	10
Planning	11
Contact	11
Veel gestelde vragen	14
Notities	15



In deze brochure leest u alles wat u moet weten over de verbeteringen in en om uw woning.

Bewaar deze brochure daarom goed.

# / Beste bewoner

Servatius wil 100 appartementen in het woongebouw St. Servaasbolwerk verduurzamen. Het gaat om de adressen St. Servaasbolwerk 13 A t/m 37 F (hoogbouw) en 41 A t/m 71 E (laagbouw). We plegen vooral aan de buitenkant onderhoud. Dit is gericht op energiebesparing, comfort, veiligheid en verfraaiing. Het onderhoud aan de binnenkant is beperkt. De maatregelen zorgen voor comfortabelere, veiligere en energiezuinigere appartementen. Zodat u nu én in de toekomst kunt blijven genieten van uw appartement. De aannemer zorgt dat het proces soepel en efficiënt verloopt.

In deze brochure leest u waarom we uw appartement en woongebouw opknappen, welke werkzaamheden er gaan plaatsvinden en wat dit voor u betekent. Daarnaast is het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten en waar u bij eventuele vragen terecht kunt. Bewaar deze brochure daarom goed.

## / Waarom knappen wij uw woongebouw op?

Servatius wil het wooncomfort, de veiligheid en het energieverbruik van de appartementen verbeteren. Hiermee dragen we tegelijkertijd bij aan het milieu door een afname van de CO2 uitstoot. Daarnaast kan de gevel van het woongebouw een opknapbeurt gebruiken.

## / Start project bij voldoende draagvlak

Om te kunnen starten met de uitvoering, moeten u en uw medebewoners het eens zijn met de werkzaamheden en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Dit moet wettelijk minimaal 70 procent van de bewoners zijn. We hopen uiteraard dat alle bewoners achter de plannen staan. Mocht het percentage niet gehaald worden dan gaan de plannen voorlopig niet door.

U leest meer over de werkzaamheden op de volgende pagina's. Bij voldoende deelname starten we in het voorjaar van 2019.



# / Wat levert dit u op?

## / Meer wooncomfort

U krijgt een beter geïsoleerde én geventileerde woning waardoor het binnenklimaat verbetert.



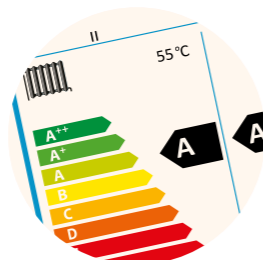
## / Veilige woning en wooncomplex

U krijgt een veiligere woning doordat er een aantal inbraak- en brandwerende voorzieningen worden aangebracht. Hierdoor voldoet uw appartement aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).



## / Lagere energielasten

Uw energielasten verminderen door de betere isolatie. Kierdichtingen worden gecontroleerd en er komen zonnepanelen en zonnecollectoren op het dak. Uw appartement krijgt een energielabel A.



## / Nieuw uiterlijk

Uw woongebouw en daarmee uw appartement krijgen een frissere uitstraling.



Meer wooncomfort dankzij een beter binnenklimaat



# / Wat gaat er veranderen aan uw woning?

## / De werkzaamheden

Het verbeterpakket is niet voor iedereen hetzelfde. Dit is afhankelijk van waar uw appartement precies gelegen is en wat er al eerder aan isolatiemaatregelen is uitgevoerd. Voor bepaalde onderdelen van het pakket vragen wij een huurverhoging. Deze huurverhoging verschilt per appartement en is berekend over de verwachte besparing die ontstaat ná het aanbrengen van de isolerende maatregelen. Om deze huurverhoging door te mogen doorvoeren, moet minimaal 70% van de huurders akkoord gaan met de energemaatregelen. Als dit percentage niet gehaald wordt, gaat het project nu niet door.

Isolatiemaatregelen zorgen ervoor dat uw gasverbruik, bij normaal gebruik, vermindert. Daarnaast komen er zonnepanelen op het dak. Dit betekent dat de kosten van het algemeen elektraverbruik ook verminderen. U merkt dit in uw portemonnee. Want de opbrengst van uw lagere gas- en elektrarekening is meer dan de huurverhoging. Bijgaand voordeel is dat uw wooncomfort stijgt.

### 1 Zonnepanelen, gaswarmtepompen en zonnecollectoren op het dak

Op het dak plaatsen we zonnepanelen die stroom voor de algemene ruimtes gaan opwekken. Zoals de verlichting van de algemene ruimten en de lift. Daarnaast komen er gaswarmtepompen op het dak. Zonnecollectoren zorgen ervoor dat het water in uw woning wordt voorverwarmd zodat er minder gas nodig is. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden moeten wij ook in uw meterkast zijn.

### 2 Isolatiemaatregelen

We nemen de volgende maatregelen:

- HR ++ glas in de raamkozijnen van de appartementen
- spouwisolatie
- dakisolatie

### 3 Installaties

- Vernieuwen van de huidige verwarmingsinstallatie en warmwaterinstallatie in een modern en energiezuinig systeem dat voor een gedeelte op het dak wordt aangebracht.
- Vernieuwen van de radiatoren in de hoogbouw.

### 4 Ventilatie

- Verbeteren en vernieuwen van de mechanische installatie om de luchtkwaliteit in het appartement te verbeteren en de woning goed te ventileren.
- Aanbrengen ventilatieroosters in kozijnen in combinatie met het vernieuwen van de beglazing.

### 5 Veiligheid



#### Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Om de gebouwen te laten voldoen aan de eisen van het PKVW, brengen we waar nodig veilig hang- en sluitwerk aan op deuren en ramen. Op inbraakgevoelige plekken brengen we verlichting aan.

Bij sommige verzekeringsmaatschappijen krijgt u door het aanbrengen van dit keurmerk korting op uw premie!

#### Brandveiligheid

- Elk appartement krijgt rookmelders.
- We brengen brand-manchetten aan die brandoverslag bij brand voorkomen.

#### Entree

- In de laagbouw brengen we een videofoon-installatie bij de entree en in elk appartement aan. Hiermee kunt u vanuit uw appartement op een videoscherm zien wie er voor de deur staat.

#### Elektrisch koken

Voor de veiligheid vragen we bewoners van de hoogbouw om over te stappen op elektrisch koken. Om dit te kunnen realiseren brengen we voorzieningen aan die de keuze voor elektrisch koken mogelijk maken. In overleg met de complexcommissie komt Servatius met een voorstel onder welke voorwaarden het elektrisch koken aangeboden gaat worden.

### 6 Uitstraling woongebouw

- Opknappen balkons en balustrades waar dit nog niet is gebeurd.
- Aanbrengen vleermuiskasten om te voldoen aan de Wet Natuurbescherming.

### 7 Ramen en kozijnen

- Afdichten tochtlekken en kieren rondom de ramen en kozijnen.
- Aanbrengen ventilatieroosters in kozijnen.



### 8 Onderhoud

#### Voeg- en metselwerk

Opknappen buitengevel, waardoor stenen gevels weer een frisse uitstraling krijgen.

#### Verdiepingshallen

- Aanpassen verlichting in de gangen en hallen om het energieverbruik hiervan te minimaliseren.
- Isoleren transportleidingen van de verwarming waardoor onnodig warmteverlies teniet wordt gedaan.

#### Daken

Vervangen dakbedekking op alle gebouwen.

#### Hemelwaterafvoeren

Vernieuwen hemelwaterafvoeren.

#### Scheurvorming

Aanpakken zichtbare scheuren in metsel- en stucwerk in de hoogbouw.

#### Galerijvloeren hoogbouw

Bekeken wordt in hoeverre de galerijvloeren aangepakt kunnen worden, waardoor ze meer egaal en veiliger worden.

### 9 Maatregelen die het complex seniorenbestendiger maken

- In de **hoogbouw**: aanbrengen elektrische deuropeners op galerijdeuren waarbij dat nog niet is gebeurd.
- In de **hoogbouw**: galerijvloeren controleren op veiligheid.
- Inventariseren of bewoners graag een voor senioren geschikte badkamer willen.



# / Verandering in woonlasten

## / Huurverhoging

Servatius maakt met dit project uw appartement comfortabeler, veiliger en energiezuiniger. Voor deze kwaliteitsverbetering vragen wij een bijdrage in de vorm van een huurverhoging per maand. De huurverhoging verschilt per appartement. De huurverhoging gaat in per de eerste van de volgende maand, nadat het onderhoud aan uw appartement is afgerond en de oplevering heeft plaatsgevonden.

Afhankelijk van de grootte van het appartement, de ligging en de al in het verleden aangebrachte voorzieningen is de huurverhoging per maand als volgt:

### Gemiddelde huurverhoging

hoogbouw tussen de € 21,- en € 30,-

laagbouw tussen de € 13,- en € 21,-

## / Verlagering energiekosten

Door het onderhoud en de verduurzaming dalen uw energielasten. Het gas vanwege de isolatie en het algemeen stroom door de zonnepanelen. Ook wordt uw appartement een stuk comfortabeler en veiliger.

U bespaart door de verduurzaming meer energiekosten dan dat u aan huurverhoging moet betalen. U betaalt circa 2/3 van uw besparing terug in de vorm van een huurverhoging. De gasbesparing is voor ieder appartement verschillend, omdat dit afhankelijk is van uw persoonlijke situatie. Het elektravoordeel van de zonnepanelen is voor ieder appartement gelijk. We schatten in dat de energiebesparing per maand zal zijn:

### Gemiddelde energiebesparing

hoogbouw tussen de € 31,- en € 38,-

laagbouw tussen de € 20,- en € 30,-

## / Huurtoeslag

Wellicht krijgt u al huurtoeslag of komt u er nu voor in aanmerking. De huurverhoging wordt dan wellicht deels vergoed vanuit de huurtoeslag. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. U kunt zelf een proefberekening maken op de site van de belastingdienst ([www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)). Als uw huurprijs verandert moet u dit zelf aan de belastingdienst doorgeven.

## / Energiebesparing



Zonnepanelen / Zonnecollectoren

### Werking zonnepanelen en zonnecollectoren

De zonnepanelen en zonnecollectoren zorgen voor een lagere energierekening. Dit komt omdat duurzame energie voortaan wordt opgewerkt door de zon via de zonnepanelen en zonnecollectoren. Hiermee daalt (bij normaal gebruik) uw algemeen stroom- en individueel gasverbruik.

## / Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De labels zijn er van A++ tot en met G. De minst zuinigste woningen hebben label G. De zuinigste woningen label A++. De 100 appartementen van het St. Servaasbolwerk hebben nu een label variërend van E t/m G. Straks, na het onderhoud, hebben alle appartementen energielabel A. De appartementen zijn dan een stuk energiezuiniger.



# / Huiskamergesprek

Wij hopen dat deze brochure de meeste van uw vragen beantwoordt. Wij komen ook nog bij u thuis voor een huiskamergesprek. Heeft u nog vragen? Deze kunt u dan stellen.

Tijdens ons bezoek doen wij ook een technische opname van uw woning. Dan pas wordt echt duidelijk welke werkzaamheden er bij u uitgevoerd gaan worden. Dit leggen wij samen met u vast door het invullen van een opnamerapport. U krijgt tijdens ons bezoek ook uitleg hoe lang de werkzaamheden duren en wat we van u verwachten. Dit huiskamergesprek wordt uitgevoerd door een medewerker van de aannemer Jongen en neemt ongeveer een uur in beslag. Na afloop van dit gesprek vragen wij u een akkoordverklaring te ondertekenen. Door te tekenen verklaart u akkoord te gaan met de werkzaamheden en de hiermee gepaard gaande huurverhoging. Zoals eerder aangegeven gaat het plan door als tenminste 70% van alle bewoners uit het woongebouw akkoord gaan.

Het staat bewoners vrij om bij het huiskamergesprek een familielid, kennis of complexcommissielid aanwezig te laten zijn.



# / Praktische zaken rondom uw woning

Rolluiken, zonneschermen en schotels zijn eigendommen van huurders. U bent zelf verantwoordelijk voor het weghalen en terugplaatsen van de rolluiken en zonneschermen. Indien er bijzondere omstandigheden zijn die het zelf weghalen van deze voorzieningen belemmeren, kunt u dat melden tijdens het huiskamergesprek. Er wordt dan bekeken hoe wij u in goed overleg een oplossing kunnen bieden.



# / Overlast en ontzorgen

De meeste werkzaamheden vinden plaats aan de buitenkant van het woongebouw. Maar wij moeten ook voor enkele werkzaamheden in uw woning zijn. Tijdens de werkzaamheden proberen we de overlast voor u te beperken. Toch kunnen sommige werkzaamheden voor enige hinder zorgen. Wij treffen maatregelen om dit tot een minimum te beperken. Mocht u onverhoopt deze overlast niet kunnen doorstaan, meld dit dan tijdens het huiskamergesprek. Wij overleggen dan samen hoe we de werkzaamheden toch kunnen laten uitvoeren.

## / Hulp

Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan kozijnen, radiatoren en in de berging moet waarschijnlijk hier en daar inboedel verplaatst worden. Indien u daar hulp bij nodig heeft, kunt u dat tijdens het huisbezoek melden.

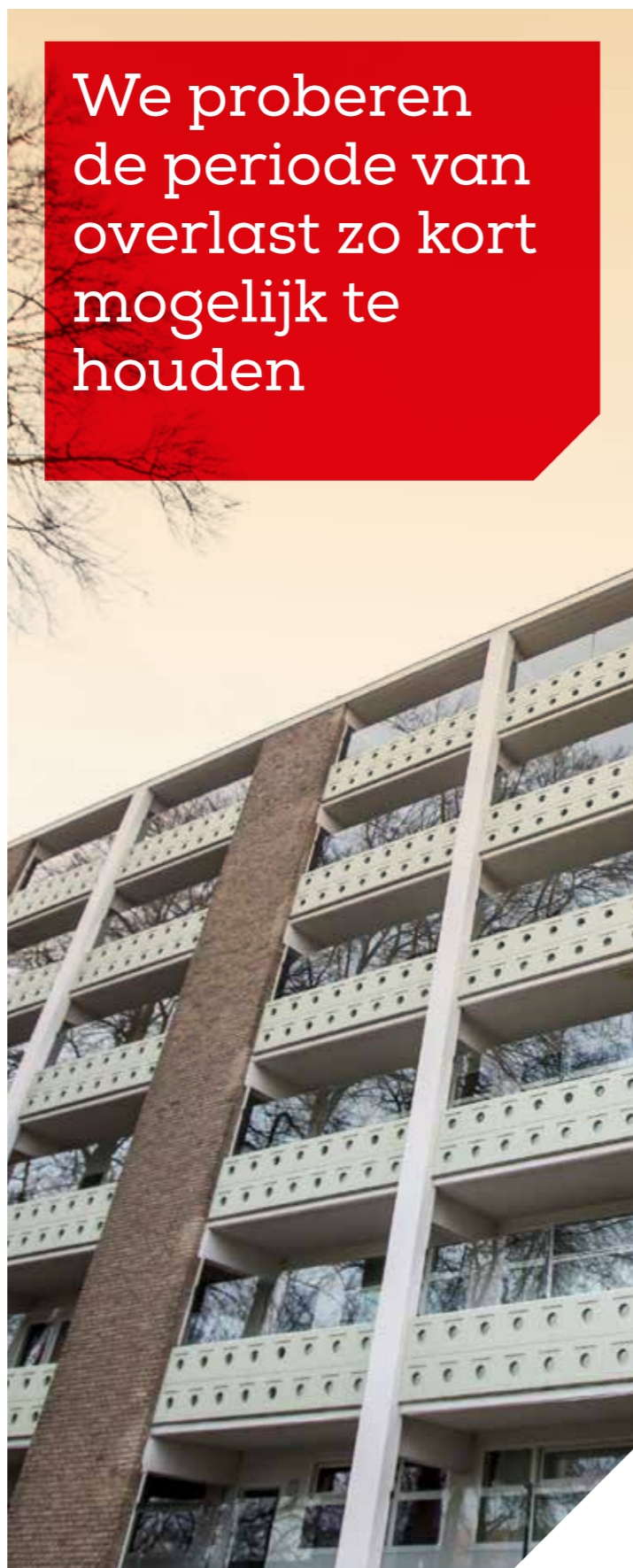
## / Doorlooptijd uitvoering

De aannemer probeert de doorlooptijd dat hij in uw woning werkt zo kort mogelijk te houden. Hierover maken we afspraken met de aannemer.

## / Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels. Ze zijn duidelijk herkenbaar aan de kleren van de aannemer. De medewerkers kunnen zich legitimeren met een badge.

We proberen de periode van overlast zo kort mogelijk te houden



# / Wat te doen bij schade?

De bescherming van uw persoonlijke bezittingen is uw eigen verantwoordelijkheid. Ook tijdens de werkzaamheden in uw woning. De aannemer voert de werkzaamheden zorgvuldig uit. Toch kan het gebeuren dat er schade ontstaat.

## / Schade melden

U moet de schade schriftelijk en binnen 24 uur melden bij de aannemer. Schades die niet binnen die termijn worden gemeld, worden niet in behandeling genomen.

## / Schadeformulier

Na de melding kunt u bij de uitvoerder een schadeformulier ophalen. Deze vult u in met het benodigde bewijsmateriaal. Na het invullen geeft u het formulier af bij de uitvoerder.

## / LET OP: Inboedelverzekeraar

Wij raden u aan, voordat de werkzaamheden starten, bij uw inboedelverzekeraar aan te geven dat uw woning wordt opgeknapt. Sommige verzekeraars willen dit vooraf weten in verband met verhoogd risico voor uw inboedel.

**Te allen tijde probeert de aannemer eerst de schade op te lossen, indien de schade is ontstaan door de werkzaamheden.**

# / Planning

U ontvangt van ons een huurverhogingsvoorstel 'op maat' tijdens het huisbezoek. Zodra wij van minimaal 70% van de bewoners hierop een akkoord hebben, geven wij de aannemer de opdracht het benodigde materiaal te bestellen en te starten met de uitvoering. U ontvangt tijdig van ons en de aannemer bericht over de planning van de uitvoeringswerkzaamheden.

# / Contact

Tijdens het hele proces vinden wij overleg met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens als na de werkzaamheden. Wij blijven u gedurende het hele proces informeren middels nieuwsbrieven.

## / Complexcommissie

De complexcommissie bestaat uit een aantal bewoners die de belangen van alle andere bewoners vertegenwoordigen tijdens het project. Er vindt regelmatig overleg met Servatius plaats. De complexcommissie bestaat uit de volgende leden:

<b>Mevr. L. Kuijpers</b>	St. Servaasbolwerk 21 C
<b>Dhr. P. Spronck</b>	St. Servaasbolwerk 23 B
<b>Mevr. J. Dejong-Dircke</b>	St. Servaasbolwerk 29 F
<b>Dhr. T. Maijs</b>	St. Servaasbolwerk 45 A
<b>Dhr. J. Geelen</b>	St. Servaasbolwerk 65 C

## / Contactpersoon aannemer

De uitvoerder van de aannemer is tijdens de uitvoering uw eerste aanspreekpunt. Als u vragen heeft over de planning, routing of werkzaamheden kunt u bij hem terecht. Tijdens de werkzaamheden in uw appartement komt hij geregeld bij u langs. U heeft dan de mogelijkheid om vragen te stellen. De uitvoerder levert straks ook het appartement na afloop van de werkzaamheden aan u op. Hoe de uitvoerder heet en hoe hij straks te bereiken is krijgt u van ons nog te horen.

Tijdens de uitvoering houdt de aannemer kantoor in een van de woningen in het complex. In deze woning treft u de activiteitenkalender aan. Hierop kunt u zien welke werkzaamheden op welk moment gepland staan.

## / Contactpersonen Servatius



**Bert Kerssemeeckers**  
projectleider  
b.kerssemeeckers@servatius.nl, 043-328 45 70



**Michel Thuis**  
regisseur sociaal herstructurering  
m.thuis@servatius.nl, 043-328 45 31

**U kunt Michel en Bert tijdens kantooruren ook bereiken via het telefoonnummer 043-328 43 00.**







Samen met u werken  
wij aan een beter thuis

**Servatius Wonen & Vastgoed**

Wim Duisenbergplantsoen 41  
Maastricht  
T (043) 328 43 00  
servatius@servatius.nl

**Aannemersbedrijf Jongen bv**

Hompertsweg 34  
Landgraaf  
T (045) 570 02 00  
info@bouwbedrijvenjongen.nl

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Redactie: Servatius / Ontwerp: Studio Eikenhorst / Fotografie: Philip Driessen en Focuss 22 / Drukwerk: Andi Smart Print Solutions

