

Informatiebrochure

Verduurzaming en onderhoud 51 woningen

Aarts Hertogenstraat, Frankenstraat, Parmastraat
en Keizer Ottostraat - Wittevrouwenveld



servatius.
thuis.

/ Inhoud

Beste bewoner	3
Wat levert dit project u op?	4
Wat gaan we doen?	6
Basispakket	6
Verandering in woonlasten	8
Huiskamergesprek	9
Praktische zaken rondom uw woning	9
Zo min mogelijk overlast	10
Wat te doen bij schade?	11
Planning	11
Contact	12
Veel gestelde vragen	13
Notities	15

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

Bewaar deze brochure daarom goed.



/ Beste bewoner

Servatius wil uw woning en alle andere woningen aan de Aartshertogenstraat, Frankenstraat, Parmastraat en Keizer Ottostraat opknappen. Het gaat om 51 woningen. De woningen worden comfortabeler, veiliger en energiezuiniger gemaakt. Zo zorgen wij ervoor dat u nu én in de toekomst kunt blijven genieten van uw woning. Aannemer Coen Hagedoorn Bouwgroep gaat de werkzaamheden uitvoeren. Samen zorgen we ervoor dat het project soepel en efficiënt verloopt.

/ Waarom knappen wij uw woning op?

Uw woning heeft onderhoud nodig. Ook op het gebied van comfort, veiligheid en energie verbeteren we uw woning.

/ Wanneer start het project?

Als alles volgens plan verloopt dan starten we in augustus 2018. Om te kunnen starten met de uitvoering, moet minimaal 70% van de bewoners akkoord gaan met het verbeterpakket en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Dit is wettelijk zo bepaald. Uiteraard hopen we dat alle bewoners achter de plannen staan. U leest meer over het pakket op de volgende pagina.

In deze brochure leest u waarom we uw woning opknappen, welke werkzaamheden er precies 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 kan. Bewaar deze brochure daarom goed.



/ Wat levert dit project u op?

/ Behaaglijk wooncomfort

U krijgt een geïsoleerde woning die tocht- en vochtvrij is.



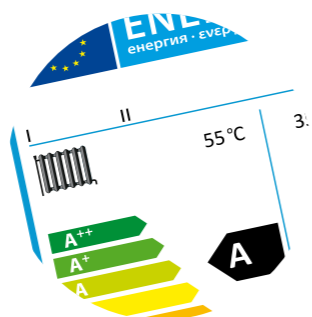
/ Veiligere woning

Uw woning komt in aanmerking voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen door het aanbrengen van inbraakwerende voorzieningen. Ook wordt uw woning brandveiliger.



/ Lagere energielasten

Uw energielasten worden minder door betere isolatie. De woningen krijgen een energielabel A.



/ Nieuw uiterlijk woningen

Uw woning krijgt een frisse en vernieuwde uitstraling.

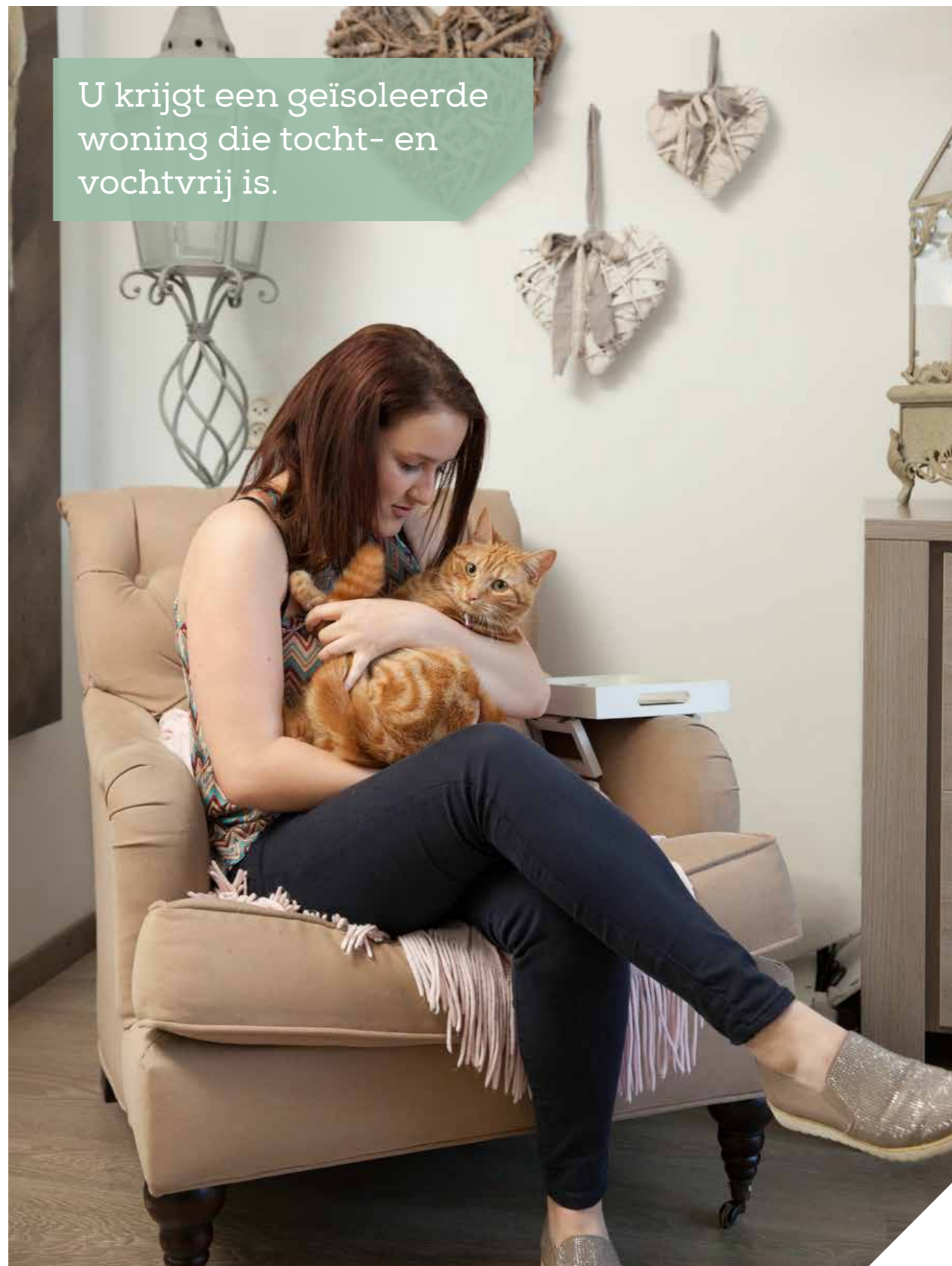


/ Asbestveiligere woning

Uw woning wordt asbestveilig.



U krijgt een geïsoleerde woning die tocht- en vochtvrij is.



/ Wat gaat er veranderen aan uw woning?

/ Basispakket (verplichte deelname)

Het basispakket is voor iedere woning hetzelfde. Voor de onderdelen in het basispakket vragen wij een huurverhoging. Deze huurverhoging verschilt per woningtype. Om deze huurverhoging door te mogen voeren, moet minimaal 70 procent van de huurders akkoord gaan met het voorstel van Servatius en de daarbij horende huurverhoging. Als dit percentage niet gehaald wordt, kan het project niet doorgaan.

/ U betaalt een huurverhoging voor

- de isolerende maatregelen
- mechanische ventilatie
- Politiekeurmerk

De overige maatregelen vallen onder het onderhoud van Servatius, zoals het vervangen van dakpannen, de draaiende delen van ramen, een nieuwe voordeur en het reinigen, repareren en schilderen van de gevel.

/ Keuken, badkamers, toiletten

We vervangen de keukens, badkamers en toiletten niet standaard. Als de onderdelen technisch in orde zijn dan zal ongeacht de leeftijd geen vervanging plaatsvinden.

/ Isolatie

- 1 Dakisolatie**
De daken worden geïsoleerd vanuit de binnenzijde tussen de gordingen en u krijgt nieuwe dakpannen.
- 2 Gevelisolatie**
De isolatie wordt gerealiseerd door middel van spouwmuurisolatie.
- 3 Vloerisolatie**
De houten vloer in de woonkamer wordt geïsoleerd. Dit is alleen het deel van de woonkamer aan de voorgevel.
- 4 Kozijnen**
De draaiende gedeeltes van de kozijnen worden vervangen en hier komt HR++ glas in. Ook in de overige vaste kozijnen wordt HR++glas gezet als dit er nog niet in zit. Dit heeft een isolerende werking en houdt tocht en geluid van buitenaf tegen.

/ Comfort

- 5 Mechanische ventilatie**
Waar geïsoleerd wordt, moet ook geventileerd worden om de luchtkwaliteit en het comfort in de woning optimaal te houden. Daarom plaatsen we een CO2 gestuurde mechanische ventilatiesysteem dat wordt aangesloten op de douche, wc en de keuken.
- 6 Centrale verwarming**
Door de hoogwaardig geïsoleerde buitenkant (schil) daalt de warmtevraag drastisch. Dit zorgt voor een grote besparing op het gasverbruik. Waar nodig worden de cv-ketels vervangen voor HR ketels.
- 7 Ventilatieopeningen**
De ramen krijgen ventilatieopeningen zodat u de woning kunt ventileren. De ventilatieopeningen komen niet in alle ramen, maar zijn afgestemd op de ruimtes.

/ Veiligheid

- 8 Politie Keurmerk Veilig Wonen**
We nemen een aantal maatregelen zodat de woning voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen:
 - de nieuwe voordeur krijgt een meerpuntsluiting en veiligheidsbeslag (inbraakwerendheidsklasse 2).
 - het hang- en sluitwerk van de achterdeuren wordt aangepakt. Het bestaande slot wordt vervangen door een meerpuntsluiting met veiligheidsbeslag.
 - er komt nieuwe verlichting bij de entrees en aan de achterzijde.
 - er wordt een rookmelder in de hal en de overloop geplaatst.
- De maatregelen die we nemen zorgen ervoor dat u een certificaat ontvangt. Bij een aantal verzekeringen kunt u daarmee korting ontvangen op de premie.
- Algemeen**
- open verbrandingstoestellen worden vervangen (daar waar van toepassing).
 - indien nog niet aanwezig, krijgt u een aanbod om centrale verwarming aan te laten leggen.
 - de installaties in de meterkast worden APK gekeurd.



/ Verfraaiende maatregelen

- 9 Aanpak opfrissen gevel**
 - reinigen gevel
 - herstellen slecht voegwerk
 - schilderen wit gekeimde delen van de gevels
- 10 Aanpak daken**
 - nieuwe dakpannen
- 11 Verfraaien entree**
 - Nieuwe voordeur. Het type en de kleur wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Op dit moment hebben wij voor de uitvoering van sommige werkzaamheden aan de buitengevel nog geen goedkeuring van de afdeling Welstand van de gemeente. Pas nadat zij hun akkoord hebben gegeven, kunnen de plannen definitief doorgaan.

/ Verandering in woonlasten

/ Huurverhoging

Servatius maakt met dit project uw woning comfortabeler, veiliger en energiezuiniger. Voor deze kwaliteitsverbetering vragen wij een bijdrage in de vorm van een huurverhoging. De huurverhoging verschilt per woning en is afhankelijk van de voorzieningen die u al heeft.

U betaalt dus geen huurverhoging voor het onderhoud, maar voor kwaliteitsverbeteringen die u nu nog niet heeft.

/ Verlaging energiekosten

Door het onderhoud en de verduurzaming dalen uw energielasten en wordt uw woning een stuk comfortabeler en veiliger. De verlaging van de energiekosten weegt voor het grootste gedeelte op tegen de huurverhoging.

/ Huurtoeslag

Mogelijk krijgt u al huurtoeslag of komt u er na afronding van het project hier wél voor in aanmerking. De huurverhoging wordt dan voor een groot deel vergoed vanuit de huurtoeslag.

Ontvangt u huurtoeslag?

Kijk op www.toeslagen.nl hoeveel uw huurtoeslag omhoog gaat.

Ontvangt u geen huurtoeslag?

Kijk op www.toeslagen.nl of u vanwege de hogere huur nu wél in aanmerking komt voor huurtoeslag.

U bent zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van de huurwijziging aan de Belastingdienst.

/ Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De labels zijn er van A tot en met G. De minst zuinige woningen hebben label G. De 51 woningen hebben nu gemiddeld een E-label. We streven naar energielabel A voor alle woningen.

/ Basispakket

U betaalt voor het Basispakket een huurverhoging. Dit is alleen voor verbeteringen die u nu nog niet heeft. De huurverhoging en energiebesparing voor het Basispakket kan per woning verschillend zijn. Dit is afhankelijk van:

- de al aanwezige voorzieningen
- type woning
- individueel stookgedrag

Voor de woningen van dit complex, zijn de **gemiddelden** berekend:

Gemiddelde besparing varieert van: € 30 t/m € 60

Gemiddelde huurverhoging varieert van: € 20 t/m € 40

Voor uw woning ontvangt u bij het huisbezoek een huurverhogingsvoorstel. Dit is gemaakt op basis van de besparing in en geriefsverbetering van uw woning en de daaraan gekoppelde huurverhoging.



/ Huiskamergesprek

U leest deze brochure en heeft misschien wat vragen. Wij hopen dat deze brochure een paar van uw vragen beantwoordt. Elke woning is anders ingericht én iedereen heeft andere woonwensen. Daarom wordt tijdens het huisbezoek eerst een technische opname van uw woning gedaan. Hierin wordt samen met u bekeken welke werkzaamheden er uitgevoerd gaan worden. Ook krijgt u uitleg hoelang de werkzaamheden ongeveer gaan duren, en over de huurverhoging voor uw woning. Dit huisbezoek wordt uitgevoerd door medewerkers van aannemer Coen Hagedoorn

Deze huiskamergesprekken vinden plaats vanaf 26 maart t/m 6 april 2018. De aannemer heeft hiervoor met u een afspraak gemaakt.

Het is belangrijk dat bovenstaande zaken besproken worden met degene in het huishouden die beslissingsbevoegd is. Bereid u zelf goed voor op dit gesprek door vooraf uw vragen te noteren. Het kan zijn dat u bedenkijd nodig heeft om een keuze te maken. Dat kan uiteraard. Dit stemmen we samen met u af.

/ Modelwoning



Om u een goed beeld te geven van hoe uw woning wordt opgeknapt kunt u een kijkje nemen in de woning Frankenstrat 6B. Deze proefwoning zal medio juni klaar zijn. U ontvangt dan een uitnodiging voor een bezichtiging.

/ 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, zonneschermen en schotels. Indien u hiertoe niet in staat bent, kunt u dit aangeven tijdens het huisbezoek.
- Vliering/ zolder: u moet ervoor zorgen dat deze ruimtes toegankelijk en opgeruimd zijn zodat onze vaklieden ruimte hebben om hun isolatiewerkzaamheden aan het dak uit te kunnen voeren.

Mocht u door omstandigheden niet in staat zijn om bovenstaande voorbereidende maatregelen uit te voeren, dan kunt u dit aangeven tijdens het huiskamergesprek.

/ Zo min mogelijk overlast

Helaas is het onvermijdelijk dat u hinder ondervindt van de werkzaamheden. We proberen dit tot een minimum te beperken door de volgende maatregelen te nemen:

/ Hoeskamer

Als werkzaamheden te veel hinder (geluid en stof) veroorzaken, is er de mogelijkheid om rust te vinden in de 'Hoeskamer'. Hier kunt u in een huiselijke sfeer rustig de afronding van de werkzaamheden afwachten. Deze "Hoeskamer" vindt u op Frankenstraat 6B

/ Logeerwoning

Bewoners die de werkzaamheden door bijzondere omstandigheden niet kunnen doorstaan, kunnen gebruik maken van een logeerwoning. Is dit bij u het geval dan kunt u dit aangeven tijdens het huiskamer-gesprek.

/ Doorlooptijd uitvoering

De aannemer probeert de doorlooptijd per woning zo kort mogelijk te houden. Dit is afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden. We hebben te maken met de doorlooptijd in de woning en van een blok woningen voor de gevels en daken. Deze werkzaamheden worden zo veel mogelijk op elkaar afgestemd.

/ Vast aanspreekpunt

De uitvoerder van Coen Hagedoorn Bouwgroep is het vaste aanspreekpunt voor eventuele vragen of opmerkingen tijdens de hele periode van de werkzaamheden. Tevens draagt hij zorg voor een schone en veilige werk- en woonomgeving.

/ Werktijden

De werktijden zijn van 7:30 uur tot 16:30 uur.

/ Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels en zijn duidelijk herkenbaar aan de bedrijfskleding en kunnen zich legitimeren met een bouwpas van Coen Hagedoorn Bouwgroep.



/ 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 meldt de schade schriftelijk binnen 24 uur bij de aannemer. Schades die niet binnen 24 uur na oplevering 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.

/ Beoordeling

De aannemer beoordeelt binnen twee werkweken of de schade daadwerkelijk het gevolg is van de werkzaamheden. Hiervan krijgt u schriftelijk bericht.

/ 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.

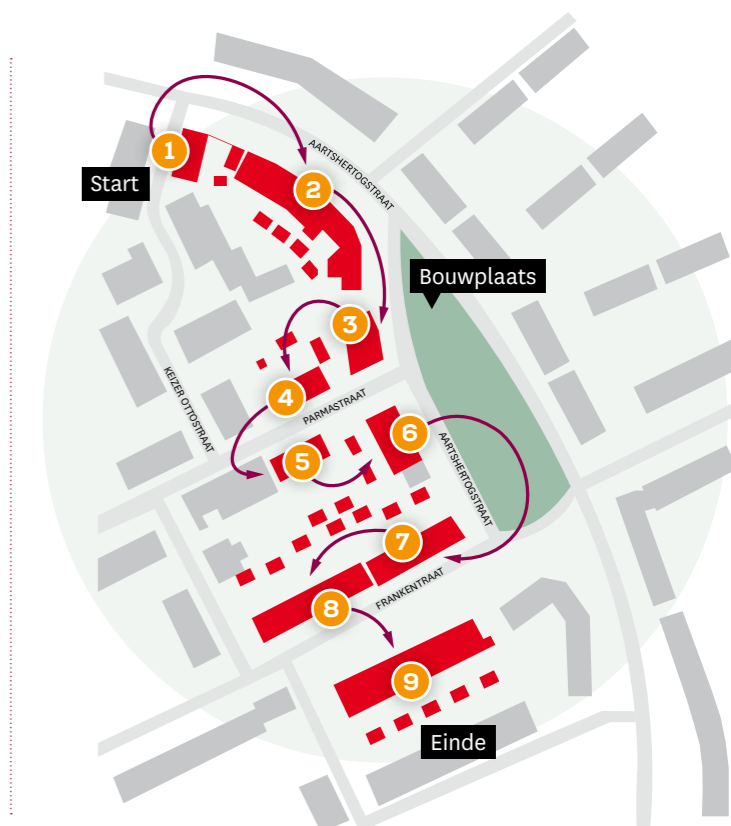
Te allen tijden probeert de aannemer eerst de schade op te lossen, indien de schade is ontstaan door de werkzaamheden.

/ Planning

Tijdens het huisbezoek ontvangt u van ons een huurverhogingsvoorstel op maat. Zodra minimaal 70 procent van de bewoners akkoord is, geven wij Coen Hagedoorn Bouwgroep de opdracht het benodigde materiaal te bestellen en te starten met de uitvoering. De verwachting is dat we in augustus kunnen starten met de werkzaamheden. U ontvangt tijdig van de aannemer bericht over de planning van de uitvoeringswerkzaamheden. Eind november zijn alle werkzaamheden naar verwachting gereed.

Voor de start van de werkzaamheden ontvangt u van Coen Hagedoorn Bouwgroep een dagkalender. Hierin staat exact per dag beschreven wanneer en waar we in en om de woning aan het werk zijn. Zo bent u op de hoogte wat u te wachten staat.

Let op: bovenstaande planning is onder voorbehoud. Minimaal 70% van de bewoners moet akkoord gaan met het huurverhogingsvoorstel. Daarnaast kan de planning afwijken door externe factoren, zoals bijvoorbeeld het weer en levertijden.



/ Contact

Tijdens het hele proces vinden wij overleg met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens, als na de in werkzaamheden. **Waar en bij wie kunt u met uw vragen terecht?**

/ Complexcommissie

De complexcommissie bestaat uit een aantal bewoners die de belangen van alle andere bewoners vertegenwoordigen gedurende het project. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen Servatius, Coen Hagedoorn Bouwgroep en de complexcommissie. De complexcommissie bestaat uit de volgende leden:

- Dhr. P.Stijns Parmastraat 10
- Mevr. A. Bolding Parmastraat 12
- Dhr. J. Zwakhalen Parmastraat 13
- Mevr. M. Verbert Aartshertogenstraat 9
- Dhr. P. den Blijker Keizer Ottostraat 3
- Mevr. M. Coolen Frankenstraat 10A
- Dhr. J. Smeets Merovingenstraat, namens de bewonerscommissie wittevrouwenveld

/ Contactpersoon aannemer Coen Hagedoorn Bouwgroep

Heeft u vragen over uw persoonlijk huisbezoek? U kunt dan terecht bij Esther Dijt, woonconsulent van Coen Hagedoorn Bouwgroep.



Esther Dijt
06 - 22 66 74 10
edijt@coenhagedoorn.nl

Coen Hagedoorn gaat kantoor houden in de woning aan de Aartshertogenstraat 11. De uitvoerder is hier tijdens de werkzaamheden geregeld aanwezig. Voor calamiteiten buiten kantooruren wordt u doorverbonden met de wachtdienst van Coen Hagedoorn.

/ Contactpersoon Servatius

Heeft u specifieke vragen aan Servatius? Neem dan contact op met Koos Smeets. Koos is ook contactpersoon voor de complexcommissie.



Koos Smeets
043 - 328 45 10
k.smeets@servatius.nl



/ Veel gestelde vragen

Vraag	Antwoord
Vernieuwingen en opties	
Moet ik meer huur gaan betalen?	Ja, de huurverhoging wordt berekend aan de hand van het basispakket.
Krijgen we ook een nieuwe keuken, badkamer en toilet?	Standaard worden deze niet vervangen, mocht een van deze onderdelen technisch niet in orde zijn, bespreken wij dit met u.
Komen er ook rookmelders in mijn huis?	Ja
Vorbereiding werkzaamheden	
Kan ik afdek materiaal of verhuisdozen lenen?	Op verzoek leveren wij u gratis afdekfolie. Verhuisdozen kunt u bij ons lenen.
Ik kan niet alles zelf sjuwen of (de)monteren. Wie kan mij helpen?	We gaan ervanuit dat u dit zelf regelt met familie, vrienden of bureu. Als u om medische redenen hulp nodig heeft, kunt u dat tijdens het huisbezoek aangeven. We zoeken dan samen met u naar een oplossing.
Moet de zolder leeggemaakt worden?	Ja, in verband met het aanbrengen van isolatie moet de zolder worden leeggemaakt.
Kan er schade ontstaan aan mijn eigendommen?	U wordt vooraf geïnformeerd over de werkzaamheden en de te treffen voorzorgsmaatregelen. Als u die niet opvolgt en er schade ontstaat, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. Op het moment dat er schade is, kunt u dit melden binnen 24 uur bij de uitvoerder.
Moet ik alles van mijn gevels af halen?	Ja, het is de bedoeling dat alles wat aan de gevels is gemonteerd, door u wordt verwijderd. Ook eventuele beplanting.
Wie haalt mijn rolluiken of zonnescerm van de gevel en plaatst ze terug?	Indien u hier zelf niet toe in staat bent, kunt u hierbij assistentie krijgen. U kunt dit aangeven tijdens het huisbezoek.
Kan ik mijn spullen ergens tijdelijk opslaan?	Als het nodig is, wordt in overleg met de aannemer een opslagcontainer ter beschikking gesteld.
Tijdens werkzaamheden	
Wie kan ik bellen als er iets aan de hand is tijdens de renovatie?	In de brochure vindt u de contactgegevens van alle betrokken partijen. Bepaal aan de hand van uw vraag bij wie u het beste terecht kan.
Kan ik tijdens de renovatie in mijn woning blijven?	In principe kunt u tijdens de werkzaamheden gewoon in uw woning blijven.
Wanneer is mijn woning aan de beurt?	U krijgt ruim van tevoren de exacte uitvoeringsplanning te horen.
Ik werk overdag. Kan ik de sleutel aan de uitvoerder geven?	Wij vinden het prettiger als u thuis bent. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan wellicht iemand anders bij u thuis zijn tijdens de werkzaamheden. U kunt ook in overleg de sleutels afgeven bij de uitvoerder. Hiervoor ondertekent u een sleutelverklaring.

Samen met u werken
wij aan een beter thuis

Servatius Wonen & Vastgoed

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

Coen Hagedoorn Bouwgroep

Looiersgracht 14c
6211 JK Maastricht
T 088 880 80 12
limburg@coenhagedoorn.nl

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Redactie: Servatius & Coen Hagedoorn Bouwgroep / Ontwerp: Studio Eikenhorst / Fotografie: Philip Driessen, Jean-Pierre Geusens / Drukwerk: Andi Smart Print Solutions

www.servatius.nl



servatius.
thuis.