

Informatiebrochure

Verduurzaming en onderhoud 48 woningen Wardehofplein

Heugem



servatius.
thuis.

/ Inhoud

Hallo	3
Wat levert dit u op?	4
Wat gaan we doen?	6
Verandering in woonlasten	9
Overlegmomenten	10
Zo min mogelijk overlast	11
Planning	12
Contact	13
Veel gestelde vragen	14
Notities	15



4 6 10



12

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

Bewaar deze brochure daarom goed



13

/ Hallo

Servatius wil uw woning, de appartementen en de entrees van de appartementengebouwen aan het Wardehofplein verduurzamen. Het betreft de adressen Wardehofplein 2 t/m 8, 12 t/m 18, 1 t/m 7 en 11 t/m 17.

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 en de rest van het gebouw. BAM Woningbouw gaat de werkzaamheden uitvoeren en zorgt dat het project soepel en efficiënt verloopt.

In deze brochure informeren wij u over waarom uw woning wordt opgeknapt, 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.

/ Waarom knappen wij uw woning op?

In 2013 hebben wij de binnenkant van een groot deel van de woningen in uw complex gerenoveerd. Zo werden onder andere badkamers, toiletten en keukens vernieuwd. En plaatsten we mechanische ventilatie.

Ook de buitenkant van uw woning is toe aan een opknapbeurt. Op het gebied van comfort en veiligheid kan het een en ander aan uw woning verbeterd worden. Daarnaast zijn de woonbehoeften en regels rondom energie veranderd. Tegelijk nemen wij ook een aantal aandachtspunten mee die door u en/of bewoners uit uw complex zijn aangegeven. Zoals de tocht bij de woonkamer- en keukendeur aangrenzend aan het balkon. En het raampje van de berging.

Kortom, al deze zaken zorgen ervoor dat uw woning toe is aan een aantal vernieuwende en verduurzamende maatregelen.

/ Start project bij voldoende draagvlak

Om te kunnen starten met de uitvoering, moet er voldoende draagvlak onder de bewoners zijn voor het pakket aan verbeteringen en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Wettelijk is bepaald dat minimaal 70% van de bewoners akkoord moet gaan met het pakket. Uiteraard streven wij naar draagvlak onder alle bewoners. U leest meer over het pakket op de volgende pagina's.



/ Wat levert dit u op?

De energiebesparende- en comfortverbeterende maatregelen leveren u de volgende voordelen op:

/ Meer wooncomfort

dankzij een beter binnenklimaat (warm, tocht- en vochtvrij)



/ Veilige woning

uw woning wordt inbraakveiliger door het aanbrengen van inbraakwerende voorzieningen. Ook wordt uw woning brandveiliger.



/ Lagere energielasten

energielasten worden terug gedrongen door betere isolatie. De woningen gaan van gemiddeld label D en F naar enegielaabel B.



/ Nieuw uiterlijk woningen en gebouw

uw woningblok heeft weer een frisse en vernieuwde uitstraling, net als het hele gebouw.



Meer wooncomfort dankzij
een beter binnenklimaat
(warm, tocht- en vochtvrij)



/ Wat gaan we doen?

De werkzaamheden zijn voor iedere woning gelijk. De buitenkant van uw woning wordt aangepakt. Ook binnen en buiten het gebouw vinden werkzaamheden plaats. Op deze en de volgende pagina's gaan we in op deze verbeteringen.



/ Uw woning

- 1 Nieuwe woonkamerpui***
Wordt vervangen door een kunststof pui met hoogwaardig HR++ isolatieglas.
- 2 Nieuw kozijn keukendeur***
De keukendeur wordt vervangen door een kunststof deur en kozijn met HR++ glas.
- 3 Balkonhek**
Uw balkonhek vervangen wij door een hek van gelaagd veiligheidsglas.
- 4 Balkon**
Het beton van de balkons wordt bijgewerkt. De wanden en de plafonds van uw balkon worden aan de binnenkant voorzien van texwerk. De vloer krijgt een nieuwe coating.
- 5 Nieuwe voordeur***
U krijgt een nieuwe voordeur (met spionoog) waarbi waarbij u kunt kiezen uit drie kleuren.
- 6 Video intercom**
Elke woning krijgt een nieuw binnentoestel (met kleuren display) dat gekoppeld is aan een video intercom installatie in de entree. Zo kunt u zien en horen wie er aanbelt.
- 7 Rookmelder**
In uw woning wordt een rookmelder en CO-melder aangebracht.
- 8 Berging**
De kozijnen van de berging worden geschilderd. Ook krijgt de bergingsgroep een nieuwe toegangsdeur welke voldoet aan alle inbraakeisen.

De verbeteringen van cijfers 5 t/m 8 bevinden zich aan de binnenzijde van de woning en staan daarom niet aangegeven op de tekening op deze pagina.

* Het hang- en sluitwerk van alle nieuwe deuren en kozijnen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).



Entree

- 1 Ingang**
De entreepui wordt vernieuwd. De luifel gaat weg zodat er meer daglicht binnen komt.
- 2 Deur**
De entreedeur krijgt een automatische deuropener.
- 3 Vloer**
Een deel van de vloertegels bij de nieuwe entreepui vervangen we door een schoonloopmat.
- 4 Postkasten en bellen**
U krijgt een nieuwe postkast en bel voorzien van video intercom installatie (zie pagina 6).

/ Het gebouw



Gebouw

- 5 Opfrissen gevel**
Het metselwerk en de bestaande kunststof kozijnen reinigen we. Het voegwerk wordt helemaal vervangen en het metselwerk maken we waterafstotend. Kapotte gevelstenen en kapotte raamdorpels vervangen we. Het gevelrooster van de badkamer vernieuwen we.
- 6 Gevelisolatie**
De spouwmuren worden na-geïsoleerd.
- 7 Vloerisolatie**
De plafonds van de bergingen isoleren we, zodat de vloeren van de eerste woonlaag geïsoleerd zijn.
- 8 Beplating gevel**
We verfraaien de achter- en met name voorgevel door nieuwe gevelbeplating. De gemetselde borstwering onder de woonkamerramen halen we eerst weg en hiervoor in de plaats komt nieuwe beplating.
- 9 Dak**
Slechte dakpannen vervangen we, net als het voegwerk van de schoorstenen. De goot maken we schoon en repareren we waar nodig. Het dak wordt van binnenuit geïsoleerd.



Bij Servotius zit u er
warmpjes bij.

/ 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.

/ Verlaging energiekosten

Een deel van deze verhoging verdient u echter ook weer terug, doordat u energie gaat besparen en er warmer bij komt te zitten. Als u akkoord gaat met deze verbeteringen, dan gaat u akkoord met het pakket zoals beschreven op pagina 6 en 7.

/ Huurtoeslag

Wellicht krijgt u al huurtoeslag of komt u er nu wel voor in aanmerking. De huurverhoging wordt dan voor een deel vergoed vanuit de huurtoeslag.

Ontvangt u huurtoeslag?

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

Ontvangt u nog 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 zuinigste woningen label A. De 48 woningen hebben nu gemiddeld een label tussen D en F. Na de renovatie krijgen de woningen minimaal energielabel B. Naast dat de woningen energiezuiniger worden, neemt ook het wooncomfort enorm toe.

/ Huurverhoging per woonlaag

In onderstaande tekening ziet u hoeveel de huurverhoging per woonlaag bedraagt.

Het verschil tussen de woonlagen wordt verklaard door het verschil in energiebesparing. Woonlaag 3 betaalt bijvoorbeeld naar verhouding meer huurverhoging voor de energiebesparende verbeteringen dan woonlaag 2, omdat de woningen van woonlaag 3 ook meer voordeel hebben van deze verbeteringen (lagere energierekening).

LET OP: In onderstaande tabel is deze besparing niet meegenomen.

Woonblok

3	3	3	3
2	2	2	2
1	1	1	1
Entree en bergingen			

/ Huurverhoging per maand

Woningtype	Huurverhoging comfort en energie *
1. Eerste woonlaag (B huisnummers)	€ 17
2. Tweede woonlaag (C huisnummers)	€ 11,50
3. Derde woonlaag (D huisnummers)	€ 21

* Dit is de huurverhoging per maand voor de extra comfortverbeteringen (hang en sluitwerk politiekeurmerk, nieuwe deuren, video intercom, etc.) en de energiematregelen (isolatie).

De huurverhoging gaat in nadat de renovatie aan uw woning is afgerond en de oplevering heeft plaatsgevonden.

/ Overlegmomenten

/ Hoe gaat het in zijn werk?

U krijgt deze brochure nu en heeft vast veel vragen. Wij hopen dat deze brochure een paar van deze vragen beantwoordt. Maar elke woning is anders en daarnaast heeft iedereen andere woonwensen. Daar waar wij u keuze kunnen geven, doen wij dat uiteraard ook. Denk aan de kleur van de voordeur en de kleur van de coating van het balkon. Wat kunt u verwachten de komende weken?

/ Huiskamergesprek

Tijdens het 'huiskamergesprek' wordt eerst een technische opname van uw woning gedaan. Hierin bekijken we samen met u welke werkzaamheden er uitgevoerd gaan worden. Ook krijgt u uitleg over hoe werkzaamheden worden uitgevoerd en welke tijdelijke voorzieningen beschikbaar worden gesteld. Dit huiskamergesprek wordt gedaan door BAM Woningbouw samen met Servatius en neemt ongeveer een half uur in beslag. Na afloop van dit gesprek ondertekent u een formulier waarmee u akkoord gaat met het renovatievoorstel. Het kan zijn dat u bedenktijd nodig heeft. Dit stemmen wij met u af.

Het is daarom belangrijk dat bovenstaande zaken besproken worden met degene in het huishouden die beslissingsbevoegd is. Bereid u zelf goed voor op dit gesprek door al vooraf uw vragen te noteren.

/ Inloopbijeenkomst

Op woensdag 21 oktober tussen 16.00 en 20.30 uur bent u uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. U ziet dan wat er gaat gebeuren de komende tijd en hoe alles in zijn werk gaat. Het is belangrijk dat u langskomt, want er zijn allerlei materialen te bekijken die wij gaan toepassen bij uw woning en gebouw. U kunt vragen stellen aan medewerkers van Servatius en BAM. Ook kunt u meteen een afspraak inplannen voor een huiskamergesprek.



/ Zo min mogelijk overlast

Tijdens de werkzaamheden proberen we de overlast voor u te beperken. Ondanks dat, moeten wij werkzaamheden uitvoeren die voor enige hinder zorgen. Wij treffen de volgende maatregelen om dit tot een minimum te beperken:

/ Doorlooptijd uitvoering

De aannemer probeert de doorlooptijd per woning zo kort mogelijk te houden.

/ Vast aanspreekpunt

Yvo Franssen van BAM Woningbouw is uw 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. Zie contactinformatie op de laatste pagina.

/ Werktijden

Bouw- en sloopwerkzaamheden met veel geluidshinder worden niet uitgevoerd voor 7.30 uur.

/ Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels en zijn duidelijk herkenbaar aan de veiligheidshesjes van BAM en kunnen zich legitimeren met een badge van BAM.



/ Planning

Het complex bestaat uit 48 woningen verdeeld over 4 gebouwen. We starten met de huiskamergesprekken bij de bewoners van het eerste gebouw: Wardehofplein 2 t/m 8.

	oktober	november	december	januari	februari
Huiskamergesprekken				Kerstvakantie	
Akkoord bewoners (70%)					
Start werkzaamheden					

Om van start te kunnen gaan is het wettelijk noodzakelijk dat 70% van de bewoners van uw complex akkoord geeft op het renovatievoorstel. Dan kan Servatius de overige huurders van uw complex verplichten tot deelname en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Uiteraard streven wij naar draagvlak onder alle bewoners.

Let op: bovenstaande planning kan afwijken door externe factoren (zoals bijvoorbeeld het weer en levertijden) in het bouwproces.



/ Contact

/ Waar en bij wie kan ik met mijn vragen terecht?

Tijdens het hele proces vinden wij overleg met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens, als na de werkzaamheden.



/ Contactpersoon BAM Woningbouw



BAM Woningbouw is uw eerste aanspreekpunt. Als u vragen heeft over de planning, routing of werkzaamheden kunt u terecht bij **Yvo Franssen**. Yvo is de werkvoorbereider en fungeert als vast aanspreekpunt van BAM. Tijdens de werkzaamheden rondom uw woning komt Yvo geregeld bij u langs en kunt u hem vragen stellen. Hij levert ook de woning aan u op.

Yvo gaat kantoor houden in de woning aan het Wardehofplein 5D. Hij is hier geregeld aanwezig. Uiteraard kunt u hem altijd telefonisch bereiken op 0495 - 579 100 (ook voor calamiteiten buiten kantooruren).

/ Contactpersonen Servatius



Koos Smeets / Regisseur sociaal herstructurering
k.smeets@servatius.nl, 043 - 328 45 10
Koos is ook contactpersoon voor de complexcommissie.



Eric Pluijmakers / Technisch projectleider
e.pluijmakers@servatius.nl, 043 - 328 42 16
Eric is verantwoordelijk voor het technisch toezicht.

U kunt Koos En Eric tijdens kantooruren ook bereiken via het telefoonnummer 043 - 328 43 00.

/ Complexcommissie

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

De heer Herben	Wardehofplein 18C
De heer Houben	Wardehofplein 8C
Mevrouw van Aubel	Wardehofplein 5B
De heer Thoma	De Distele 23B (namens bewonerscommissie Heugem)

U kunt de complexcommissie ook bereiken via wardehofplein@gmail.com.

/ Veel gestelde vragen

Vraag	Antwoord
Voor start werkzaamheden	
Wanneer is mijn woning aan de beurt?	U krijgt circa twee weken van tevoren te horen wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.
Vragen tijdens de werkzaamheden	
Wanneer vinden de werkzaamheden plaats met de meeste geluidshinder?	Er wordt een activiteitenkalender opgehangen die aangeeft wat er van dag tot dag gaat gebeuren en in hoeverre dit geluidsoverlast veroorzaakt.
Ik ben overdag werken. Kan ik de sleutel aan de werkvoorbereider 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.
Ik werk met diensten en slaap overdag. Hoe wordt hiermee omgegaan?	De planning wordt circa twee weken van tevoren bekend gemaakt.
Kan er schade ontstaan aan mijn eigendommen?	U wordt vooraf geïnformeerd over de werkzaamheden en de te treffen voorzorgsmaatregelen. Volg deze goed op en voorkom schade. Op het moment dat er schade is, kunt u dit melden bij de werkvoorbereider.
Wie haalt mijn rolluiken of zonnescerm van de gevel en plaatst ze terug?	De aannemer verzorgt dit voor u.
Kan ik gebruik blijven maken van mijn balkon?	Tijdens de werkzaamheden is uw balkon niet toegankelijk.
Blijf ik vrij uitzicht houden?	Er wordt voor uw woning een steiger geplaatst die is voorzien van steigernetten die uw uitzicht kunnen belemmeren.
Kan ik gebruik blijven maken van mijn berging?	Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden in de bergingsgroep of hal kunt u tijdelijk beperkt gebruik maken van uw berging.
Moet ik mijn berging leeg ruimen?	U dient uw berging gedeeltelijk leeg te ruimen.
Vragen na afloop werkzaamheden	
Krijg ik na het plaatsen van nieuwe deuren ook nieuwe sleutels?	U krijgt 3 nieuwe sleutels voor uw woning (voor deur, balkon-/keukendeur), 2 nieuwe sleutels voor uw post kast en 3 nieuwe sleutels voor de (hoofdentree-deur en de toegangsdeur tot de bergingsgroep). De sleutel voor uw berging wordt niet vervangen.
Krijg ik na de huurverhoging voor de verduurzaming de jaarlijkse huurverhoging?	Ja, in juli krijgt u zoals gebruikelijk de jaarlijkse huurverhoging.

Samen met u werken
wij aan een beter thuis

Servatius Wonen & Vastgoed

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

BAM woningbouw

Schepenlaan 3
Postbus 10
6000 AA Weert
Telefoon +31 (0)495 57 91 50

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Redactie: Servatius / Ontwerp: Ontwerpbureau B2B / Fotografie: Fotografie: Philip Driessen en Focuss 22 / Drukker: MultiCopy Parkstad

www.servatius.nl



servatius.
thuis.