

Verduurzaming



Aanbrengen zonnepanelen



Enkelglas vervangen door HR++ glas



Isoleren panelen tussen kozijnen



Vorbereiding elektrisch koken



Spouw na-isoleren



MV incl. CO2 sturing



Onderhoud



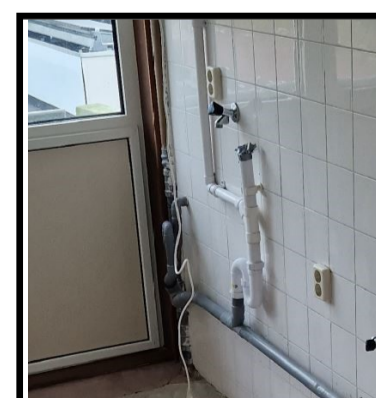
Asbest verwijderen



Oude CV- ketels vervangen



Brandwerende maatregelen



Standleiding/ riolering keuken vervangen

Verbeterplan Samen Verduurzamen

Rembrandtweg

Amstelveen



EEN GOEDE EN DUURZAME WONING

Wat gaan we doen?

Wij willen dat u prettig en duurzaam woont bij Eigen Haard. In samenwerking met Rutges Vernieuwt is er voor uw woongebouw een onderhoud- en verduurzamingsplan gemaakt. Door dit verbeterplan uit te voeren blijft uw woning, en het complexgebouw, in een goede technische staat. Uw woning wordt comfortabeler en is klaar voor een energiezuinige toekomst.

Bewonerscommissie

In 2019 is eerder geprobeerd het complex te verduurzamen. Toen is er onvoldoende draagvlak gehaald om het plan uit te voeren. Op verzoek van de bewonerscommissie en de Bewonersraad Amstelveen (BRA) hebben we de plannen opnieuw bekeken. Na meerdere gesprekken met de bewonerscommissie heeft Eigen Haard het plan gewijzigd om de bewoners meer tegemoet te komen. In dit verbeterplan nemen wij u mee in het nieuwe voorstel.

Om het nieuwe verbeterplan bij u uit te kunnen voeren moet minstens 70% van de bewoners hiermee instemmen. Wij noemen dit het behalen van draagvlak.

VERBETERPLAN EN AKKOORDVERKLARING

Lees dit plan goed door. Bij dit plan ontvangt u een uitnodiging voor de informatiedag in de modelwoning. Tijdens de informatiedag zullen wij, Rutges Vernieuwt u ontvangen in de modelwoning waar wij u de verbeteringen in de woning kunnen laten zien. Ook ontvangt u in de modelwoning de akkoordverklaring. Daarop kunt u aangeven of u wel of niet instemt met het verbeterplan.

We kunnen uw woning alleen verduurzamen als 70% van de bewoners in het project het een goed plan vindt. Eigen Haard is wettelijk verplicht onderhoud uit te voeren aan het complex. Voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden is dan ook geen akkoord nodig. We willen onderhoud gelijk combineren met verduurzaming om zodoende bewoners niet meermaals te hoeven storen met werkzaamheden.

UW PERSOONLIJKE VOORDEEL

Op de voorpagina staan de meeste maatregelen afgebeeld die we willen uitvoeren.

Door werkzaamheden met elkaar te combineren heeft u maar **één keer overlast** en bent u er daarna voor de komende jaren vanaf.

Het uitvoeren van deze verbeteringen zorgt **niet** voor een huurverhoging. Uw servicekosten gaan wel omhoog. We leggen u dat verderop in dit verbeterplan uit.

Door de woning goed te onderhouden wordt uw woning **energiezuiniger en comfortabeler**. U heeft bijvoorbeeld minder energie nodig om uw woning op een aangename temperatuur krijgen, waardoor uw energieverbruik daalt.

Verder in dit verbeterplan lichten we de werkzaamheden toe.



ONDERHOUD

De onderhoudswerkzaamheden in uw woning worden onderverdeeld in onderhoud en (brand) veiligheid. Voor deze werkzaamheden hebben wij geen toestemming en dus geen 70% draagvlak nodig. Om te voorkomen dat wij meerdere keren bij u aan de slag moeten, willen we de onderhoudswerkzaamheden combineren met het verduurzamen van uw woning.

Vervangen CV- ketel, geiser of gaskachel door CV-ketel

Als er nog een open verbrandingstoestel zoals een gaskachel, geiser of moederhaard in uw woning aanwezig is, zal deze worden vervangen door een compleet nieuwe CV-installatie. Heeft u een CV-ketel die ouder is dan 18 jaar dan wordt deze ook vervangen.

Vervangen standleiding/riolering in de keuken

De standleiding is de belangrijkste leiding van een riolering en verbindt uw woning met het riool. De standleiding in de flat is verouderd en moeten worden vervangen. Een aantal woningen die zich in een kolom boven elkaar bevinden noemen we een strang. De standleiding loopt door alle keukens van de woningen in een strang naar de rioolbuis in de straat.

Controle op asbest en waar nodig verwijderen

Ook wordt plaatselijk de vloer in de keuken gecontroleerd op asbest. Deze controle vindt plaats vóór de start van de werkzaamheden in uw woning. Als asbest wordt gevonden zal dit op een veilige manier worden verwijderd door een erkend bedrijf. Hierover informeren we u persoonlijk.

Gevel- en schoorsteenonderhoud

Er zal plaatselijk voegwerk worden hersteld in de gevel. De schoorsteen zullen wij ook onderhouden.

Controleren van hang- en sluitwerk van de kozijnen

Het hang- en sluitwerk van de kozijnen wordt gecontroleerd en eventueel vervangen. De kozijnen worden tocht dicht afgewerkt.



Koudebrugaftrimming

Bij diverse woningen zal er een aftimmering worden gemaakt bij de betonnen lateien boven de kozijnen. Dit is nodig vanwege het risico op vocht en schimmelvorming als gevolg van zogenaamde koudebruggen. Dit betreft per woning meestal maar 1 kamer aan de voor/of achterzijde, afhankelijk van het woningtype.

Balkon coaten

De coating op de balkonvloer wordt opnieuw aangebracht.

Brandwerende maatregelen

Het woongebouw moet aan de huidige brandveiligheidseisen voldoen. Daarom worden de woningtoegangsdeuren vervangen door een brandwerende woningtoegangsdeur zonder raam met een spion en drie punt sluiting.

Bovendien worden openingen in wanden, vloeren en plafonds rondom alle leidingen brandwerend dicht gemaakt. En we controleren of er voldoende rookmelders aanwezig zijn en of ze goed werken.

Keuren van installaties in uw woning

Alle installaties voor elektra, gas en water worden gekeurd en indien nodig hersteld. Heeft u nog een oude groepenkast? Dan plaatsen we in de meterkast een nieuwe groepenkast met automatische zekeringen.

VERDUURZAMEN

Voor de verduurzamingswerkzaamheden is 70% toestemming van alle bewoners nodig. Hier moet dus wel draagvlak voor worden gehaald.

Door goede isolatie en ventilatie wordt uw woning energiezuiniger. Daardoor blijft de woning in de winter langer warm en in de zomer langer koel. Uw woning wordt comfortabeler en u bespaart op uw energieverbruik. Isoleren, ventileren en verwarmen zijn alle drie belangrijke aspecten voor een aangenaam en gezond binnenklimaat in uw woning. Hieronder omschrijven wij de maatregelen voor het verduurzamen van uw woning.

Enkel glas vervangen door HR++ glas

Het enkel glas in de kozijnen, ramen en deuren wordt vervangen door HR++ glas. Dit type dubbel glas heeft een zeer goede isolerende werking. Het al aanwezige dubbelglas wordt niet vervangen.

Kozijnpanelen isoleren

De panelen/stroken tussen de kozijnen worden gedemonteerd om het hierachter aanwezige asbest veilig te verwijderen. Vervolgens wordt daar isolatiemateriaal aangebracht. Het verwijderen van asbest valt onder onderhoud en het aanbrengen van isolatiemateriaal valt onder verduurzaming.

Spouwisolatie

De ruimte tussen de buiten- en binnenmuur wordt een spouw genoemd. Door in de gevel gaten te boren en daardoor isolatiemateriaal in de spouw te blazen wordt de gevel geïsoleerd. Dit gebeurt van buiten af.

Begane grondvloer isoleren

Tegen de onderkant van de begane grondvloeren wordt isolatiemateriaal aangebracht. Ook zorgen we hiermee voor een betere kierdichting.

Ventilatieroosters vervangen

De huidige ventilatieroosters worden vervangen door zelf regulerende roosters (ZR-roosters). Om te voorkomen dat u veel koude lucht binnen krijgt, gaan deze ZR-roosters bij harde wind automatisch minder ver openstaan. Zo krijgt u verse lucht in de woning maar niet meer dan nodig is.

Extra groep in de meterkast ter voorbereiding op elektrisch koken

Eigen Haard wil haar woningen voorbereiden op een gasloze toekomst. Om de woning hierop voor te bereiden, maken we een extra groep in de meterkast voor elektrisch koken.



KEUZE

Als uw elektrisch wil koken heeft u daarvoor een perilex aansluiting in de keuken nodig. U kunt er voor kiezen om door ons een perilex aansluiting in uw keuken te laten aanbrengen.

De kosten hiervoor zijn voor uw rekening en bedragen **€250,00**. De kosten voor een elektrische kookplaat/fornuis zijn ook voor uw rekening.



VERDUURZAMEN

Mechanische ventilatie (MV) incl. CO2 sturing

Wanneer we uw woning isoleren is het heel belangrijk om goed te ventileren. Mechanische ventilatie zorgt voor een voortdurende luchtverversing. De installatie bestaat uit een MV-box en ingebouwde ventilatiekanalen. Deze zuigt vuile lucht af naar buiten. Verse lucht komt uw woning binnen via de ventilatieroosters. Via openingen onder de deuren stroomt de lucht door het hele huis. De maandelijkse servicekosten, voor het onderhoud van de mechanische ventilatie bedraagt €1,10.

Wilt u weten hoe dit eruit komt te zien in uw woning? Wij nodigen u graag uit in onze modelwoning waar u het MV-systeem, de kanalen en afwerking met koven kan bekijken.

Zonnepanelen op het dak aanbrengen

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht en aangesloten op de elektrameter in de meterkast van uw woning. Deze zonnepanelen zetten daglicht om in stroom. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de firma Wocozon. Zij zijn al jarenlang een betrouwbare partner van Eigen Haard op het gebied van zonnepanelen.

U heeft hier geen omkijken naar. Per woning worden er vier panelen geplaatst. Voor de zonnepanelen betaalt u servicekosten (Zonnestroom) per maand van € 11,00 aan Eigen Haard. Hieronder ziet u het rekenvoorbeeld van de gemiddelde kosten en opbrengsten, per woning kan dit verschillen.

<u>Gemiddelde huidige kosten</u>			
Stroomkosten per Kwh	Verbruik per jaar	Kosten per maand	Kosten per jaar
€ 0,35	1930 Kwh	€ 56,29	€ 675,50

<u>Kosten Zonnepanelen</u>			
Servicekosten	Aantal panelen	Servicekosten per maand	Servicekosten per jaar
€ 2,75 per paneel	4	€ 11,00	€ 132,00
Verbruik per jaar	Opgewekt per jaar met zonnepanelen		
1930 Kwh	1440 Kwh		
Stroomkosten per Kwh	Aanvullen stroomkosten	Kosten per maand	Kosten per jaar
€ 0,35	490 Kwh	€ 14,29	€ 171,50
		Totaal per maand zonnepanelen + aanvulling stroomkosten	€ 25,29

Besparing per maand	€ 31,00
Besparing per jaar	€ 372,00

SERVICEKOSTEN

Door de verduurzaming van uw woning stijgen de servicekosten met € 12,10 per maand. Door de isolatie, het HR++ glas en de zonnepanelen **bespaart u echter op uw energiekosten** (bij gelijkblijvend gebruik).

Indien u nu huurtoeslag krijgt, kunt u de verhoging van de servicekosten doorgeven aan de belastingdienst, waardoor uw huurtoeslag wellicht hoger wordt. Indien u nog geen huurtoeslag ontvangt, kunt u nagaan of u hier nu wel recht op heeft. Het aanvragen of wijzigen van huurtoeslag moet u zelf doen. Neem hiervoor contact op met de belastingdienst.

VOORBEREIDING START WERKZAAMHEDEN

Tijdens de werkzaamheden

Voor de start van de werkzaamheden, krijg u een startbouwboekje van ons. In dit boekje leest u wat er in uw woning gedaan wordt. Ook leest u er hier wat er van u verwacht wordt, wanneer wij bij u aan het werk gaat en wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Verder zullen wij u vragen om ruimte te maken, zodat het werk uitgevoerd kan worden: bijvoorbeeld CV-kast leeg maken en/of meubels opzij te zetten. Heeft u hulp nodig? Laat het dan weten zodat wij u kunnen helpen.

Inspecties en huisbezoek (warme opname)

Voordat we starten doen we nog verschillende inspecties in uw woning. Daarna komt de uitvoerder op afspraak bij u langs om alle technische details in uw woning te bekijken en bijzonderheden met u af te stemmen.

Dit huisbezoek heet de warme opname. De uitvoerder geeft dan de planning voor uw woning af en kan gelijk uw vragen beantwoorden. Alle afspraken uit deze opnames noteren we op uw persoonlijke afsprakenlijst. Alle bijzondere omstandigheden, waar tijdens de uitvoering rekening mee gehouden moet worden, staan hierop vermeld.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Heeft u zelf voorzieningen aan de woning aangebracht, bijvoorbeeld een radiatorombouw, dan is het mogelijk dat u deze tijdelijk moet verwijderen. Levert dit problemen op? Bespreek het met de uitvoerder tijdens het huisbezoek.

Hulp bij voorbereidingen

Om u te helpen bij de voorbereidingen stellen wij verhuisdozen en afdekfolie ter beschikking. Als het nodig is helpen wij bewoners met de voorbereidingen. U kunt tijdens de warme opname aangeven waar u hulp bij nodig heeft. Samen zoeken we naar een passende oplossing. **U staat er niet alleen voor!**

Aanspreekpunt

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn onze bewonersbegeleider en uitvoerder uw aanspreekpunt. Heeft u vragen of wilt u zich laten informeren, dan kunt u bij hen terecht. Ook zullen op vaste dagen spreekuren worden ingepland. U kunt dan bij de modelwoning binnenlopen om uw vragen te stellen. Op de achterkant van dit verbeterplan vindt u de contactgegevens.

Tijdens de werkzaamheden kunt u in de woning blijven

Tijdens de werkzaamheden kunt u gebruikmaken van een gemeenschappelijke woonkamer in een rustwoning. Dit is een woning waar u overdag naartoe kunt om even uit de drukte van de werkzaamheden te zijn. Dit hoeft niet, u kunt natuurlijk ook gewoon in uw woning blijven of uw sleutels afgeven aan de uitvoerder wanneer u bijvoorbeeld gaat werken of niet thuis bent. Zijn er bijzondere omstandigheden en kunt u tijdens de werkzaamheden niet in uw woning blijven bespreek dit dan met de bewonersbegeleider. We kunnen samen met u opzoek gaan naar een passende oplossing. Zo zijn er bijvoorbeeld logeerwoningen beschikbaar waar u tijdens de werkzaamheden kan logeren.



UW PERSOONLIJK VOORDEEL!



- ♦ **geen** huurverhoging door het project en klaar voor de toekomst;
- ♦ zelf energie opwekken door eigen zonnepanelen;
- ♦ meer comfort door betere isolatie en verwarming;
- ♦ nieuwe standleiding riolering;
- ♦ veiliger wonen door verwijderen asbest, extra brandwering en keuren van de installaties;
- ♦ gezonder leefklimaat in de woning door betere ventilatie;
- ♦ kies voor het complete verbeterplan! Onderhoud en verduurzamen wordt in één keer uitgevoerd, één keer overlast.

IN GESPREK IN DE MODELWONING

We snappen dat u nog vragen heeft. Die beantwoorden we graag. We nodigen u uit voor een gesprek in de modelwoning aan de Rembrandtweg 290 om meer informatie te krijgen en te zien wat we aanpassen in uw woning.

MAAK UW KEUZE

In de modelwoning ontvangt u tijdens de informatiedag een akkoordverklaring. Dit is een formulier waarop u aan kunt geven of u wel of niet instemt met het verbeterplan. Iedere huurder beslist dit voor zichzelf. Wij vragen alle bewoners om de akkoordverklaring in te leveren, ook als u niet instemt met het plan.

Als minimaal 70% van de bewoners instemt, worden de werkzaamheden bij **alle** woningen uitgevoerd. Stemmen onvoldoende mensen in, dan kunnen wij besluiten om alleen de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Voor de onderhoudswerkzaamheden is wettelijk geen draagvlakmeting nodig. Maar het liefst voeren wij het complete verbeterplan uit.

LEVER UW AKKOORDVERKLARING TIJDIG IN

Wij vragen alle bewoners om de akkoordverklaring in te leveren, ook als u niet instemt met het plan. Het inleveren van het formulier kan op een van de volgende manieren:

- ♦ in de brievenbus van de modelwoning Rembrandtweg 290;
- ♦ scan in of maak een foto en e-mail dit naar projectsecretariaat-utrecht@rutges.nl;
- ♦ via de post, maak gebruik van de antwoordvelop. Deze kunt u krijgen in de modelwoning;
- ♦ afgeven tijdens het bezoek aan de modelwoning.

Globale Planning (wijzigingen voorbehouden)

Hieronder ziet u een globale planning. Uiteraard staat de planning nog niet helemaal vast omdat het nog afhangt van zaken zoals bijvoorbeeld de draagvlakmeting, de werkvoorbereiding en levertijden van materialen.

De werkzaamheden **in uw woning duren circa 10 werkdagen**. In die 10 werkdagen willen wij alle geplande onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren.

Januari 2024	Verbeterplan en informatie in de modelwoning Rembrandtweg 290
Januari/ februari 2024	Draagvlakmeting
April - juli 2024	Vorbereidingen uitvoering
Augustus - december 2024	Werkzaamheden *

* In het startbouwboekje dat u vooraf krijgt, staat meer uitleg over het plan van aanpak en de planning voor uw woning.

PROJECTGEGEVENS REMBRANDTWEG

Betreft de adressen:

Rembrandtweg 221 t/m 303

Graaf Aelbrechtlaan 211 t/m 215

Rembrandtweg 222 t/m 292

ONZE CONTACTGEGEVENS

Aannemer : Rutges Vernieuwt

Damzigt 60, 3454 PS DE MEERN

W: www.rutges.nl

E: info@rutges.nl

T: 030- 890 64 00



Anita Ramsoekh (bewonersbegeleider)

T: 06- 512 444 12

E: aramsoekh@rutges.nl

Opdrachtgever: Eigen Haard

Postbus 67065, 1060 JB AMSTERDAM

W: www.eigenhaard.nl

E: info@eigenhaard.nl

T: 020- 680 18 01



Oscar Lassaij (projectbegeleider)

T: 06- 832 343 38

E: save@eigenhaard.nl

De inhoud van deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De Meern, januari 2024