Opdrachtgever
de Alliantie
Heiligenbergerweg 60
3816 AL Amersfoort
088 00 232 00
info@de-alliantie.nl
www.de-alliantie.nl

De inhoud van deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Amersfoort, augustus 2014

Onderhoud Verbetering en Nieuwbouw

Valkenhorst 43 - 165

de Alliantie | DTP NF | augustus 2014

de Alliantie
hart voor wonen

Uw woning wordt ...
- comfortabeler
- energiezuiniger
- veiliger

de Alliantie
hart voor wonen

Verbeteringen

De flat waar u woont, is in 1970 gebouwd. In die tijd werden er andere eisen gesteld aan een woning dan nu. De Alliantie wil daarom een aantal verbeteringen gaan uitvoeren. We gaan uw woning beter isoleren. De buitenkant van het woongebouw wordt opgeknapt. Tot slot willen we boven de centrale ingang een aantal appartementen toevoegen.

Door deze maatregelen wordt uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Ook de uitstraling van het woongebouw wordt mooier. In deze brochure geven we een toelichting op de werkzaamheden.

Gaat u akkoord?

Om de verbeteringsplannen te kunnen uitvoeren is 70% akkoord nodig van de bewoners. Wij hopen dat dit wordt gehaald, mocht dit niet het geval zijn, dan wordt alleen het planmatig onderhoud aan het woongebouw, bijvoorbeeld schilderwerkzaamheden etc. uitgevoerd. Kortom: als er geen 70% behaald wordt, vindt geen comfortverbetering plaats.

Wanneer nieuwbouw?

Bij 70 % akkoord van de bewoners van dit woongebouw, vinden er verbeteringen, onderhoud en nieuwbouw plaats. Onder deze verbeterwerkzaamheden vallen ook de wijzigingen op de begane grond. Dit zijn de huidige garages. Om nieuwe woningen aan het woongebouw te kunnen toevoegen is er een bouwvergunning van de gemeente nodig. Pas als de bouwvergunning is afgegeven door de gemeente Amersfoort kan de nieuwbouw plaatsvinden.

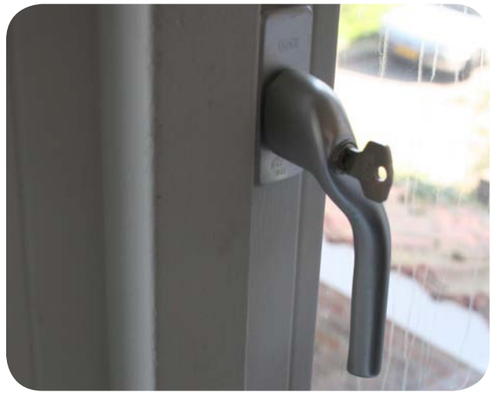
Werkzaamheden buitenzijde

Woongebouw

- uitbouwen centrale entree
- toevoegen 5 appartementen boven centrale entree
- herinrichten begane grond (garages en bergingen, zie plattegrond op pagina 6-7)
- realiseren van twee met glas, afgesloten ruimten waarvan bewoners de sleutel ontvangen, om een doorkijk te realiseren
- trappenhuizen reinigen en schilderen
- gedeeltelijk schilderen metselwerk op de begane grond
- vernieuwen galerijhekken
- aanbrengen nieuwe leuning boven de balkonhekken
- isoleren vloeren onderzijde op 1e verdieping
- isoleren buitenmuren
- schilderen kozijnen (nieuwe kleuren)
- isoleren dak

Kozijnen

- aanbrengen dubbel glas (HR++) in de gehele woning
- vernieuwen raamkozijn in de woonkamer
  - waar nodig worden overige kozijnen gerepareerd (dit is ter beoordeling van de Alliantie)
- vernieuwen draai- en klepramen en balkondeuren
- aanbrengen inbraakwerend hang- en sluitwerk
- vernieuwen voordeur



Werkzaamheden in de woning

Centrale Verwarming

In de Horsten zijn alle woningen aangesloten op een centraal ketelhuis. Op termijn gaat dit ketelhuis verdwijnen. Daarom krijgen alle woningen een individuele verwarmingsketel:

- vervangen collectieve blokverwarming door individuele HR combiketel met warmwatervoorziening
- plaatsen nieuwe ketel in het toilet of keuken
  * voorkeur gaat uit naar toilet. Als 70% van de bewoners voor de keuken kiest wordt de nieuwe ketel in de keuken geplaatst
- verwijderen oude leidingen van de blokverwarming en aanleggen nieuwe leidingen vanaf de nieuwe ketel
- nieuwe radiatoren
- verwijderen geiser/boiler in de keuken

Mechanische ventilatie

Goede ventilatie is altijd belangrijk. Zeker bij een goed geïsoleerde woning is het nodig dat de lucht in de woning steeds wordt ververst. Dit kan door elke dag de ramen/ventilatieroosters open te zetten. Als aanvulling brengen wij mechanische ventilatie (MV) aan in uw woning:

- aanbrengen nieuw ventilatiesysteem (voor afzuigen lucht uit wc, keuken en douche)
- inkorten binnendeuren in de woning indien nodig (zo kan verse lucht via de ventilatieroosters in de buitenkozijnen doorstromen naar de afzuigpunten in de keuken, wc en douche)

Badkamer

De badkamer wordt geheel vernieuwd:

- verlagen vloer (waar mogelijk)
- wanden betegelen tot aan het plafond (keuze voor kleuraccent)
- plaatsen wastafel en spiegel
- monteren thermostatische kraan in de douche
- aanbrengen radiator

Toilet

- vernieuwen WC-pot
- vernieuwen vloertegels

Meterkast

In de meterkast wordt de groepenkast vervangen. Uw meters zijn van het energiebedrijf, daar wordt door de Alliantie niets mee gedaan. Er komt een extra groep voor de wasmachine.

Rookmelders

In de hal wordt een rookmelder geplaatst.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Het kan zijn dat u zelf iets hebt verbouwd in uw woning bijvoorbeeld. de badkamer. In dat geval zal de aannemer met u overleggen wat het beste is. Er dienen wel werkzaamheden worden uitgevoerd. Met de uitvoerder kunt u overleggen over een oplossing. Wij hebben met de aannemer afgesproken zoveel mogelijk met u mee te denken.

Asbest

In de woningen en het woongebouw is bij de bouw op verschillende plaatsen asbesthoudend materiaal toegepast. In uw meterkast hangt een lijst met de plaatsen waar het asbesthoudend materiaal zich bevindt. Deze materialen worden tijdens de werkzaamheden verwijderd. Dit betreft:

- de ventilatiebuis boven het plafond van de meterkast
- de ventilatiebuizen van toilet, keuken en badkamer
- de ventilatiebuizen in de bergingen en buizen op de begane grond
- de beglazingskit in de kozijnen

Is asbest gevaarlijk?

Asbest was tot 1994 een veelgebruikt bouwmateriaal en populair vanwege de duurzame en slijtvaste eigenschappen. Wanneer asbest onbeschadigd en in hechtgebonden staat is verwerkt, komen er geen vezels vrij en loopt u geen risico.

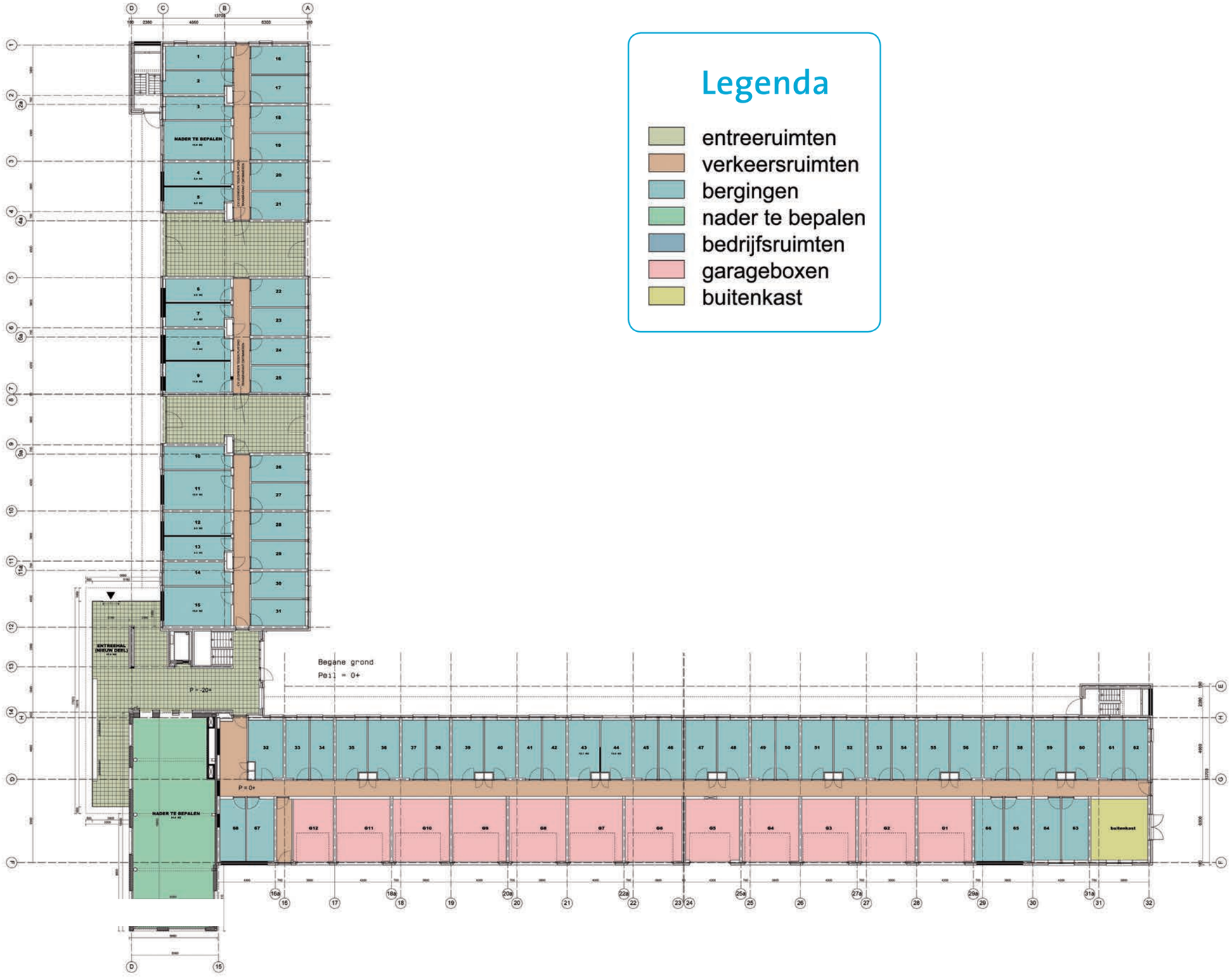
De asbestvezels komen alleen vrij als het materiaal wordt beschadigd, bewerkt of gebroken. Het verwijderen van asbesthoudend materiaal wordt volgens de wettelijke voorschriften uitgevoerd.

Meerwerk

U kunt ervoor kiezen om extra werkzaamheden uit te laten voeren die geen onderdeel uitmaken van het project. Hiervoor moet wel een maandelijkse huurverhoging worden betaald. Dit betreft de volgende onderdelen:

- toilet: wanden (tot 1.20 m) betegelen. Huurverhoging € 4,- per maand.
- kleine slaapkamers: tussenwand verwijderen. Plafond en muur worden gerepareerd. Huurverhoging € 4,- per maand.
- keuken: verwijderen van de oude stortkoker (bij 10 adressen van toepassing). Uitgebreide informatie via de Alliantie. Huurverhoging is € 21,- per maand.

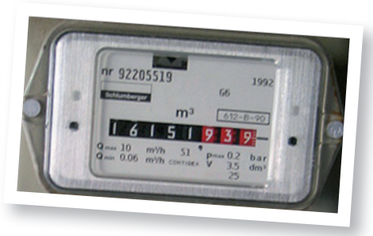
Plattegrond begane grond



Legenda

- entreeruimten
- verkeersruimten
- bergingen
- nader te bepalen
- bedrijfsruimten
- garageboxen
- buitenkast

Woonlasten



Verlaging energiekosten

Uw woonlasten komen er anders uit te zien. Door de isolatie en de individuele ketel krijgt uw woning een ander energielabel. Uw woning gaat van isolatielabel F/G naar B. Dit betekent dat de woning qua warmtecomfort meer te bieden heeft. De geiser komt te vervallen. U betaalt geen geiser- of boilerhuur meer. De warmwatervoorziening komt van uw nieuwe ketel. Ook de bemetering van de verwarming gaat weg. Deze energiekosten gaat u rechtstreeks aan de energiebedrijven betalen, afhankelijk van wat u daadwerkelijk zelf verbruikt in uw woning. De afrekeningen van de verwarmingskosten (Techem) komen ter vervallen. U bespaart hiermee de administratiekosten en het bedrag voor de vervanging van de meters. Wij adviseren u de Techem rekening na te zien om welke kosten dit gaat.

Een zuinig huis? Met het energielabel zie je het zo!

Energiebesparingstabel

Huidige energierekening warmtapwater en verwarming per jaar	Mogelijke besparing per jaar	Nieuwe energierekening energiebedrijf per jaar	Besparing per maand
€ 700	€ 165	€ 535	€ 14
€ 1.000	€ 255	€ 745	€ 21
€ 1.500	€ 380	€ 1.120	€ 32
€ 2.000	€ 510	€ 1.490	€ 43

Huurverhoging

De kosten van de onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen komen grotendeels voor rekening van de Alliantie. De maatregelen die zorgen voor wooncomfort en energiebesparing, vragen om extra investeringen. Voor deze verbetermaatregelen vragen wij een huurverhoging van € 31,- per maand. Daar staan naar verwachting lagere energiekosten tegenover, zie bovenstaande tabel.

Huurtoeslag

De huurverhoging gaat deel uitmaken van de netto huur. Hiervoor is dus huurtoeslag mogelijk. Ontvangt u nu huurtoeslag? Dan is het belangrijk dat u zelf de huurverhoging doorgeeft aan de Belastingdienst via het 'wijzigingenformulier huurtoeslag' (www.belastingdienst.nl). Voor hulp bij het invullen van het formulier kunt u terecht bij Stadsring 51 of bij het regiokantoor van de belastingdienst. Dit zijn de overheidsregels. U kunt zelf nagaan welke consequenties dit voor u in de toekomst kan hebben.

De uitvoering

Welke afspraken heeft de Alliantie met de aannemer?

De aannemer heeft de verantwoordelijkheid dat de werkzaamheden goed verlopen. De aannemer heeft op de bouw een uitvoerder. Hij is telefonisch bereikbaar voor vragen tijdens de uitvoering. Namen en telefoonnummers van de uitvoerders en contactpersonen bij de Alliantie ontvangt u voor aanvang van de werkzaamheden via een nieuwsbrief. Mocht u er niet uitkomen met de uitvoerder dan kunt u contact opnemen met de Alliantie. Hiervoor hebben wij het volgende email adres geopend: valkenhorstoneven@de-alliantie.nl

Wat kunt u van de uitvoerder nog meer verwachten?

De uitvoerder en opzichter komen voor aanvang van de werkzaamheden persoonlijk bij u langs. In dit gesprek worden de werkzaamheden in uw woning aan u uitgelegd en wordt de planning doorgenomen. Door dit persoonlijk gesprek hopen wij zoveel mogelijk vragen tijdens het project te beantwoorden. De Alliantie is immers opdrachtgever van het project.

Wat houden de werkzaamheden precies in en wat zijn de consequenties voor het gebruik van de woning tijdens de uitvoering van de verbeterwerkzaamheden?

Als u wilt weten welke werkzaamheden er plaatsvinden kunt u deze vinden in de brochure dd. augustus 2014. Als u wilt weten hoe het eruit komt te zien bent u welkom in de kijkwoning Havikshorst 137. Voor het bekijken van de wijzigingen in uw woning en van de planning kunt u een afspraak maken om de kijkwoning te bezichtigen. U kunt hiervoor contact opnemen met de bewonersbegeleider van de Alliantie.Tijdens de werkzaamheden kunt u ca. 9 dagen geen gebruik maken van de douche (badkamer). U heeft wel warm water in de keuken. Om te kunnen douchen kunt u gebruik maken van de nood units beneden of een overdag woning. Als u dat wenst kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider. Mochten bewoners zonder verwarming komen te zitten dan zal de uitvoerder indien nodig voor noodkachels zorgen.

Schotelantenne

Met het verbeterproject krijgt uw woongebouw een betere uitstraling. Dit willen wij graag zo houden. Na de werkzaamheden mogen daarom door (toekomstige) huurders geen schotelantennes meer aan de gevel worden geplaatst.

Kunt u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning blijven?

In principe kunt u tijdens de uitvoering in de woning blijven. Toch kunnen er natuurlijk uitzonderingen zijn. Dit kunnen medische of sociale omstandigheden zijn. Mocht dat bij u het geval zijn dan kunt u mailen naar valkenhorstoneven@de-alliantie.nl (vergeet uw adres en telefoonnummer niet te vermelden, wij nemen contact met u op). Maak het probleem bespreekbaar dan kijken wij gezamenlijk met u naar een oplossing. Hiervoor wordt een huisbezoek ingepland om in kaart te brengen wat een passende oplossing is.

Wat nu als de werkzaamheden in de woning uitlopen?

Het kan zijn dat er zich tijdens de uitvoering onverwachte problemen voordoen waardoor de werkzaamheden in uw woning uitlopen. Mocht dit bij u het geval zijn dan geeft de uitvoerder dit bij u aan een bespreekt met u wat de consequenties zijn. Mocht u er met de aannemer niet uitkomen, dan kunt u dit mailen naar valkenhorstoneven@de-alliantie.nl. Wij nemen dan contact met u op.

Hoe is het contact met de aannemer en de Alliantie geregeld?

Elke maand is er een bouwvergadering waar de voortgang wordt besproken. Verder is er tussentijds contact. De vergadering bestaat uit de aannemer, uitvoerders, opzichter van de Alliantie, bewonersbegeleider.

Ik geef mijn sleutels af aan de aannemer voor de uitvoering van de werkzaamheden en er is iets weg?

Kunt u niet thuis blijven tijdens de uitvoering? Dan kunt u de sleutels aan de aannemer geven, zodat de werklieden in uw woning kunnen. Berg dan wel uw persoonlijke waardevolle spullen goed op. Mocht er toch iets missen dan kunt u dat melden bij de uitvoerder, de Alliantie en politie. De aannemer heeft één persoon aangesteld als sleutelbeheerder. De medewerkers van de aannemer dragen herkenbare kleding.

Wat heeft de Alliantie geregeld bij vervolgschade?

Als er wat fout gaat en er tijdens de uitvoering zaken kapot gaan is dit vervolgschade. Deze vervolgschade dient u direct te melden bij de aannemer. De aannemer zal dit in eerste instantie met u oppakken. Mocht u er niet uit komen dan kunt u dat natuurlijk bij ons melden.

Hoe staat het met de overlast tijdens het project?

Bij omvangrijke werkzaamheden binnen een woning, woongebouw of wijk is overlast tijdens de uitvoering niet te voorkomen. Het totale project duurt ca. 3 maanden. Dit kan afhankelijk van weersomstandigheden uitlopen. Gedurende deze periode is er overlast door de uitvoering van de werkzaamheden. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken. De werktijden van de aannemer zijn van 7.30 – 16.30 uur. De doorlooptijd van de werkzaamheden in uw woning is 10 werkdagen en 3 nazorgdagen.

Is er voor de bewoners een vergoeding geregeld?

Ja, er is een vergoeding van € 350,- per adres.

Wat gaat er gebeuren op de begane grond (huidige garages) en de woonomgeving?

De begane grond wordt gedeeltelijk aangepast. Er komt een glazen pui met af te sluiten deuren. De bewoners krijgen een sleutel van deze deuren. Deze doorkijk is bedoeld om de voorkanten en achterkanten met elkaar te verbinden. Aan de achterzijde van de flats wordt de openbare ruimte minimaal gebruikt, waardoor er weinig toezicht is. Alle huidige garagehuurders uit de flat krijgen een huurgarage in de nieuwe situatie terug. Voor de tijdelijke opslag van spullen is een oplossing gezocht. In de garages worden geen verbeterwerkzaamheden uitgevoerd, dus de huurprijs verschilt niet van de prijs in het verleden. Wel worden de plafonds geïsoleerd.

Voorlopige planning

Bezichtigen modelwoning	september 2014
Inleverdatum akkoordverklaring	september 2014
Woninginspectie door de aannemer	nader te bepalen*
Start werkzaamheden	januari 2015

* De aannemer neemt ruim op tijd contact met u op om te overleggen over de datum waarop uw woning aan de beurt is.

Modelwoning

Mocht u belangstelling hebben, dan kunt u langskomen in de modelwoning. In deze woning kunt u goed zien wat de werkzaamheden inhouden en hoe uw huis eruit ziet na de verbeteringen. U ontvangt een uitnodiging om een kijkje te nemen in deze modelwoning. Bij uw bezoek laten we zien hoe de planning er precies uit komt te zien en wat dat voor u betekent. Medewerkers van de Alliantie en de aannemer zijn dan aanwezig om uitleg te geven over de werkzaamheden en uw vragen te beantwoorden. De modelwoning is ook te bezichtigen op afspraak. U kunt vragen stellen over het plan.

AMERSFOORT VERNIEUWT

Bewoners, organisaties, de Alliantie, Portaal en gemeente Amersfoort verbeteren buurten.

Ten slotte

Wij vertrouwen erop dat iedereen enthousiast is over de plannen om uw woongebouw op te knappen, uw wooncomfort te verbeteren en uw energieverbruik te verlagen.
Als tenminste 70% van alle huurders meedoet, kan dit verbeterplan doorgaan. Wordt dit aantal niet gehaald, dan voert de Alliantie alleen het noodzakelijke onderhoud uit.