

Definitief Projectplan



Onderhoud en renovatie

- Lissabonplantsoen
- Tiranaplantsoen
- Praagplantsoen

Ymere

Dit boekje is voor:

vaste huurders van Lissabonplantsoen, Tiranaplantsoen en Praagplantsoen in Haarlem



Het Ankaraplantsoen is een aantal jaar geleden al opgeknapt. Deze huurders krijgen een aangepast plan.

Voorwoord

Beste mevrouw, meneer,

U huurt bij ons een woning aan Lissabonplantsoen, Praagplantsoen of Tiranaplan. In dit Projectplan leest u welk plan we voorstellen en wat het voor u betekent.

Aanleiding

De galerijen en de balkons moeten aangepakt worden, net als ander onderhoud. Daarnaast is het voor u en Ymere ook belangrijk om de woningen duurzamer te maken. Deze aanpak zorgt voor meer wooncomfort en u kunt besparen op uw energieverbruik. Daarom is er bij Ymere besloten om al deze werkzaamheden in één keer uit te voeren. Dan woont u straks weer netjes, veilig én comfortabel! We stellen ook voor om benedenwoningen toevoegen aan de drie flats. Dat voorstel staat los van het project maar past binnen de projectplanning. Informatie erover leest u aan het eind van dit Projectplan.

Lees dit Projectplan goed door

Hierin leest u de volledige aanpak van de woningen en het gebouw. Ook leest u hier wat wij van u verwachten en wat u van ons mag verwachten. En u leest over de regelingen die er zijn, zoals een tegemoetkoming/vergoeding, eventuele hulp en gebruik van de logeerwoning.

Tip: op pagina 42 staat de samenvatting van het plan.

Van concept naar definitief plan

Begin februari stuurden wij u het concept-plan toe, met erna bijeenkomsten in het wijkcentrum en de proefwoning. Daarna hield de projectcommissie met I!Woon een achterbanraadpleging en met die uitkomsten hebben zij ons geadviseerd.

Op een aantal plekken is het plan bijgeschaafd en/of is er tekst aangevuld en de flatvolgorde is aangepast. Daarom ontvangt u nu het definitieve projectplan. In hoofdstuk 18 leest u over de aanpassingen en in hoofdstuk 19 over de bijgevoegde akkoordverklaring en dat u die voor 25 mei 2025 moet terugsturen aan ons.

Heeft u vragen? Neem dan gerust contact met ons op

Uw contactpersoon hiervoor is Youri Buur. Zijn contactgegevens staan achterop dit boekje.

Wij vertrouwen op een goede aanpak en een mooi resultaat.

Met vriendelijke groet,

Ymere
Mei 2025

Tijdens de bijeenkomsten en via de Projectcommissie kregen wij veel vragen over hoe de gemeente de openbare ruimte aan de balkonkant van de flats wil herinrichten. Dat staat los van ons projectvoorstel, maar vanwege het 'omdraaien' van de hoofdentree staat er in hoofdstuk 11 iets meer informatie (die wij in februari bij het concept-plan nog niet hadden).

Inhoud

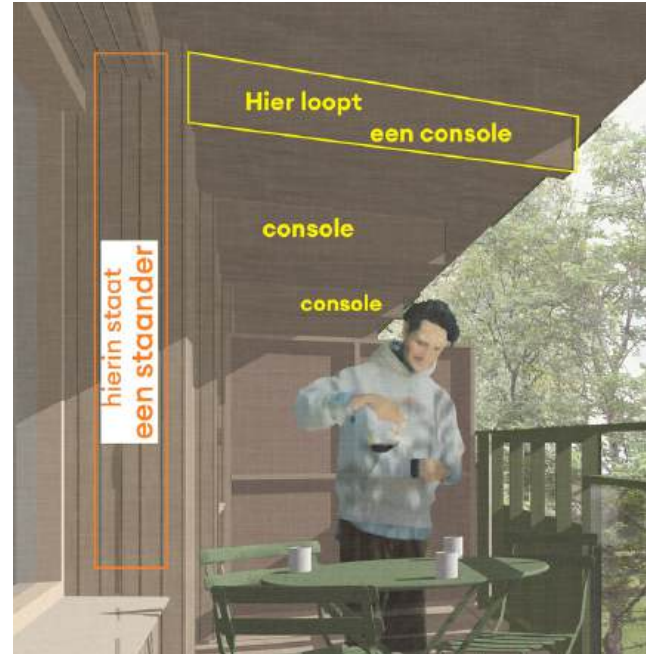
1.	Nieuwe balkons en galerijen	2
2.	Nieuwe gevels	7
3.	Kozijnen voor- en achterkant	9
4.	Duurzaamheid	11
5.	Ventilatie verbeteren	12
6.	Nieuwe binnenwanden bij de voor- en achtergevels	14
7.	Verwarming	15
8.	Elektriciteit	23
9.	Riolering en waterleidingen	24
10.	Keuken, badkamer en toilet	25
11.	Aanpak algemene ruimte	26
12.	Oplevering van uw woning	29
13.	Planning	30
14.	Wonen tijdens de werkzaamheden	34
15.	Bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering	36
16.	Uw medewerking voor de uitvoering	37
17.	Uw huur en vergoedingen	38
18.	Van concept naar definitief	40
19.	Uw reactie	41
20.	Contact	42
	Samenvatting	43
21.	Nieuwe benedenwoningen?	

1. Nieuwe balkons en galerijen



1.1 Nieuwe constructie

Op de balkons en galerijen moeten we de consoles en de vloeren vervangen.
(een console is de drager waarop de vloer ligt.)



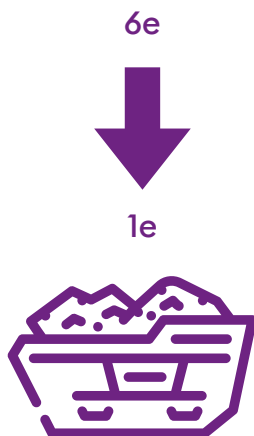
Vernieuwen in stappen

We slopen eerst de bestaande hekken, vloeren en de consoles. Bij het slopen van de betonconstructie gebruiken we zoveel mogelijk geluidsarme hulpmiddelen. Nadat de vloeren eraf zijn, zagen we de consoles eraf. Daarna komen er nieuwe stalen staanders tegen de gevels. Daaraan komen nieuwe stalen consoles. Ten slotte komen er nieuwe betonvloeren en werken we de staanders weg in de nieuwe gevelbekleding (zie hoofdstuk 2).

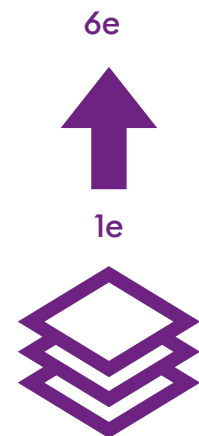
Route langs de flats

De sloop en opbouw doen we per twee flats: dat scheelt ongeveer 6 maanden op het hele project!

De route is: 1) Balkons Lissabonplantsoen 2) Balkons Tiranaplantsoen 3) Galerijen Lissabonplantsoen 4) Galerijen Tiranaplantsoen 5) Balkons Praagplantsoen 6) Balkons Ankaraplantsoen 7) Galerijen Praagplantsoen 8) Galerijen Ankaraplantsoen. Zowel de slopers als de bouwers volgen deze route.



Het **weghalen** van de oude vloeren en consoles gaat per etage, van de 6e naar de 1e.



Het **opbouwen** van de nieuwe vloeren en consoles gaat ook per etage, van de 1e naar de 6e.

Toegang en buitenruimte tijdens het werk

Als we aan uw balkon of galerij bezig zijn, zijn de deuren en ramen aan die kant afgesloten; dat is veiliger. Bij het werken aan de balkons, zijn de galerijen toegang en buitenruimte. Als we aan de galerijen werken, zijn de balkons nog zonder tussenschotten en dus een tijdelijke galerij. Uw balkondeur is dan tijdelijk uw voordeur, met een slot en een deurbel.

De nieuwe constructie bij de garages en bergingen

De nieuwe staanders moeten op de fundering staan. Daarom moeten we werken in de garages en bergingen die aan de buitengevel liggen. Die moeten dan dus leeg zijn; in hoofdstuk 16 leest u meer erover.

1.2 De nieuwe balkon- en galerijvloeren

De oude vloeren hebben hoge opstap de woning in/uit. De nieuwe vloeren komen van zichzelf wat hoger om zo dicht/vlak mogelijk aan te sluiten op de drempel onder de buitendeur. Zo kunt u makkelijker op de galerij en het balkon komen. De vloeren krijgen een stroeve afwerking om uitglijden te voorkomen.

Afmeting balkon en galerij

De nieuwe balkon- en galerijvloeren steken straks meer uit dan nu, maar er komt een dik pakket gevelisolatie bij. De doorgang op de galerijen blijft net zo breed als nu. De balkons worden ongeveer 25 à 30 centimeter dieper (groter) dan ze nu zijn.



Ontwerpbeeld 'uitzicht vanaf het nieuwe balkon' (kleurenvorbbeeld Praagplantsoen)

1.3 Nieuwe hekken

Balkon- en galerijhekken 1e verdieping

Op de nieuwe vloeren komt op de 1e verdieping een geheel nieuw hek te staan, dat onderdeel uitmaakt van het nieuwe gevelontwerp (zie hieronder). Het gaat om een betonnen hek met glas.



*Aanzicht begane grond en galerij 1e etage
(Hierboven het kleurenvoorbeeld Lissabonplantsoen. Hieronder dat van en Praagplantsoen)*



Aanzicht balkon 1e etage en de eventuele nieuwe benedenwoningen (kleurenvoorbeeld Tiranaplantsoen)

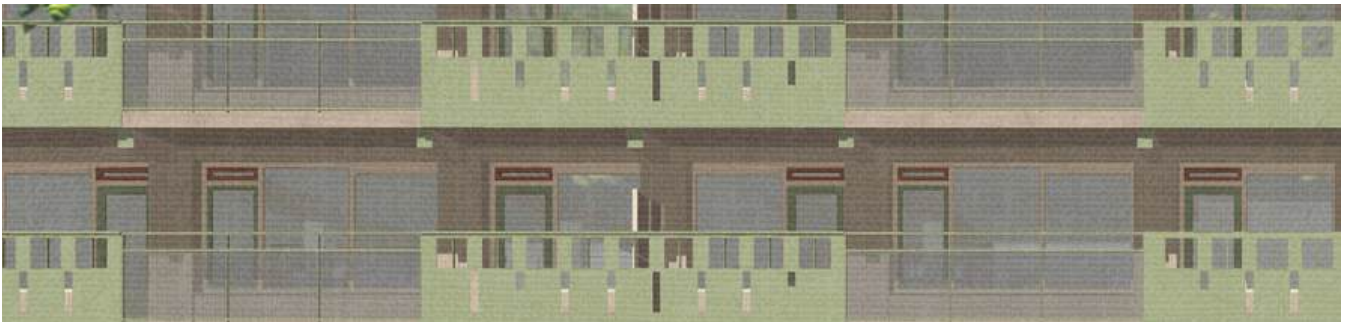
Balkon- en galerijhekken 2e t/m 6e verdieping

De balkonhekken zijn in de accentkleur van de flat. Erin zitten glazen platen voor de woonkamer en een dichte plaat met sierrand voor de slaapkamers. Door het meer gesloten deel heeft u wat meer privacy op uw balkon. De galerijhekken zijn ook in de accentkleur en hebben overal glazen platen erin (behalve bij de lifthal; zie volgende pagina). Alle hekken en platen worden vanaf de vloer net zo hoog als ze nu zijn.



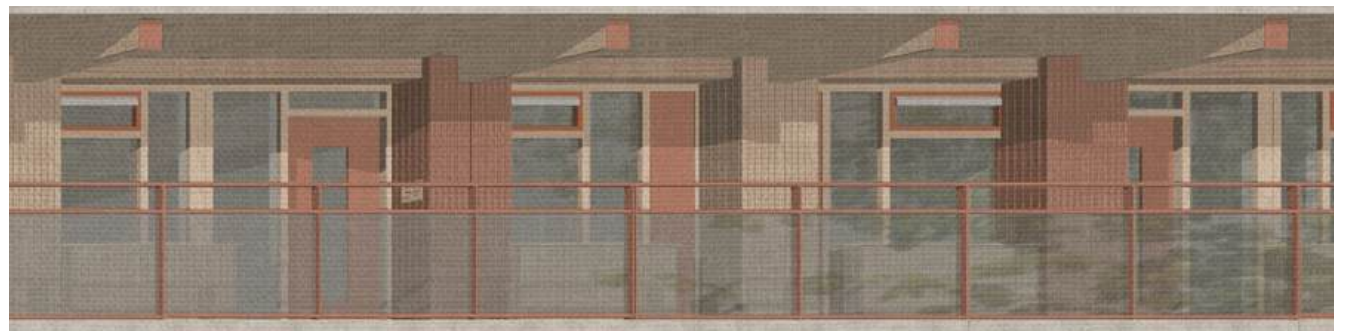
Nieuw aanzicht balkonkant

(Hierboven het kleurenvoorbeeld Tiranaplantsoen. Hieronder het kleurenvoorbeeld Praagplantsoen)



Nieuw aanzicht galerijkant

(Hierboven het kleurenvoorbeeld Tiranaplantsoen. Hieronder het kleurenvoorbeeld Lissabonplantsoen)





Nieuw aanzicht balkonkant met Tiranaplantsoen op de voorgrond en Lissabonplantsoen erachter, met de eventuele nieuwe benedenwoningen.

Nieuwe galerijhekken bij lifthal

Op de plek waar u de lifthal/trappenhuis uit komt de galerij op, komt een dichte plaat. In die plaat zit dezelfde sierrand als in de dichte balkonplaten. Dat zorgt ook voor meer uitstraling van de galerijen.

Boven de ingang komt een korte luifel, met de flat-naam erop als herkenningspunt.

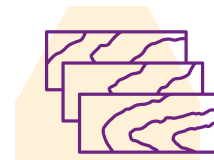


Nieuw aanzicht entree galerijkant



*Nieuw aanzicht hoofdentree aan balkonkant
(het groen in het glas is
weerspiegeling van bomen)*

2. Nieuwe gevels



Duurzaamheid vinden we belangrijk: u kunt dan energiezuiniger wonen. Daarom gaan we de woningen isoleren met veel isolatie. Daarop komen nieuwe buitenwanden, zoals u op de plaatjes van de nieuwe balkons en galerijen al ziet.

2.1 Afwerking

Er komt een laag van ongeveer 25 centimeter aan isolatiemateriaal. Daar tegenaan komt een houten afwerking (zie plaatjes hieronder en op de volgende pagina). In hoofdstuk 4 ziet u foto's van de proefwoning waar al een nieuw stukje isolatie en buitenwand staat.

Let op: u mag niets in/door het hout spijkeren, schroeven of boren.



Zo komt de nieuwe galerij er dan uit te zien. De accentkleuren (hier groen) verschillen per flat; meer daarover op de volgende pagina. De kleur van het houtwerk ziet u hieronder.

Nieuwe staanders

Zoals benoemd komen er nieuwe staanders tegen de gevel. Ook om deze staanders komt isolatiemateriaal. Daardoor steken ze iets uit. Er zit wel dezelfde afwerking op als op de rest van de gevel.



2.2 Iedere flat een eigen kleur

De vier flats van 'De Plantsoenen' lijken enorm op elkaar. Om de herkenbaarheid te vergroten krijgt iedere flat ook nu weer een eigen kleur. Die kleur komt op deze plekken:

- De hekwerken om de glasplaten (balkons en galerijen)*,
- De voordeuren, balkondeuren en deuren van meterkast,
- Een strook naast de voordeuren (= omtimmering kolom),
- Het uiteinde van de consoles (dragers van het balkon-/galerijplafond),
- De wanden achter de noodtrappen op de hoeken van de flats,
- De ramen** die open kunnen, en
- De balustradeplaat bij de slaapkamers (balkonzijde) en boven de entree (galerijzijde).

** de 1e etage heeft een afwijkend hekwerk. Dat ziet u op pagina 's 4 en 6.*

*** de bovenlichten worden signaalbruin.*

De garagedeuren worden geschilderd (signaalbruin, zie onder). Dit is ook de kleur van de kozijnen en panelen bij de nieuwe benedenwoningen. Die kleur ziet u op de foto onderaan deze pagina. Hieronder ziet u de accentkleuren van de 4 flats. Als er benedenwoningen komen, dan komt op de plek van de garagedeur de houten afwerking zoals op de galerijen en balkons.



Lissabonplantsoen
'Beigerood'



Tiranapantsoen
'Blauwgrijs'



Ankarapantsoen
'Groenbruin'

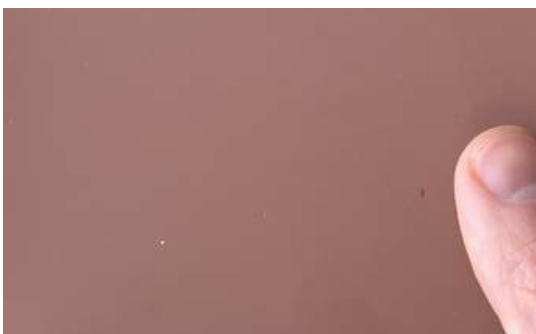


Praagplantsoen
'Rietgroen'

2.3 Kopgevels

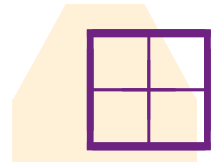
Ook de kopgevels krijgen een nieuwe afwerking (stuukwerk), met isolatie erachter. We zijn nog aan het denken over een versiering op de kopgevels.

Dit is de kleur signaalbruin, die komt op de bovenlichten, de kozijnen op de begane grond en de garagedeuren.



(kleurenvoorbeeld Lissabonplantsoen)

3. Kozijnen voor- en achterkant



Alle draaiende delen (ramen en deuren) in de voor- en achtergevel worden vervangen.
In alle ramen, de voordeur en in de balkondeur(en) komt HR++ dubbelglas.
(let op: beplak het glas niet; dat kan na een tijdje zorgen voor ruitbreuk wat niet verzekerd is.)

Om goed te kunnen ventileren komt in alle kamers een ventilatierooster in het raam.
Is er nog geen ventilatierooster in een kamer, dan wordt het geplaatst tijdens de aanpak. Als dat vanwege de geluidsrichtlijnen een dikkere 'suskast' moet zijn, komt die er. In paragraaf 5.2 leest u er meer over.

3.1 Galerijzijde

U krijgt een nieuwe voordeur. Die deur krijgt een driepuntssluiting en is hierdoor beter beschermd tegen inbraak. Ook de meterkast krijgt een nieuwe deur.

De ramen aan de galerijkant die open kunnen, worden vervangen. Zit er in deze kamers en de keuken nog geen (boven)raam dat open kan, dan wordt dat geplaatst.



Aanzicht kozijnen galerijzijde (kleurenvoorbeeld Praagplantsoen)

U krijgt een nieuwe voordeur

Hiernaast ziet u het ontwerp. De deur gaat op dezelfde manier naar binnen toe open zoals dat nu gaat

De nieuwe voordeur heeft een driepuntssluiting waardoor de deur op drie punten in het kozijn sluit. Dat is wel zo veilig!
Ook erg veilig is dat er in de deur een laag zit die 30 minuten brand vertraagt.

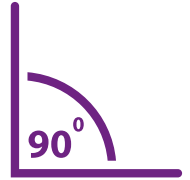
*De nieuwe voordeur (kleurenvoorbeeld Tiranaplantsoen) ---->
en de kleur van het nieuwe schilderwerk op de kozijnen.
De galerijmuren op deze foto moeten nog bekleed en
geschilderd worden. Die afwerking ziet u op de vorige pagina.*



3.2 Balkonzijde

Er komt een nieuwe balkondeur, met dezelfde sleutel als de voordeur.

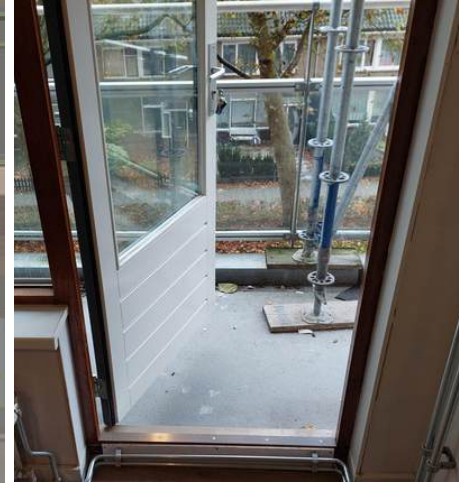
Op verzoek van de projectcommissie draait de nieuwe deur andersom naar buiten; naar de korte kant van het balkon. U kan dan gelijk naar het grote middendeel van het balkon zonder eerst de balkondeur dicht te moeten doen om erlangs te kunnen.



De buitenmuur wordt door de isolatie dikker. Daardoor kan de buitendeur niet meer wijd open, maar nog steeds zo'n 90 - 100 graden.



Aanzicht kozijnen balkonzijde (kleurenvoorbeeld Praagplantsoen)



De nieuwe balkondeur (in de proefwoning links van de woonkamer) staat een stukje open in de nieuwe richting.

Dezelfde sleutels in de buitendeuren

In uw nieuwe voordeur, uw nieuwe balkondeur(en), uw meterkastdeur en uw bergingsdeur komt een nieuw slot. De sloten zijn met dezelfde sleutel te openen, en u krijgt in totaal 6 sleutels.

Bovenraampjes

Het bovenraampje in de woonkamer wordt vast glas; in de zijkamer(s) aan de balkonkant komt een nieuw bovenraampje dat open kan.

3.3 Kopgevel

De kozijnen in de kopgevels worden ook vervangen.

De nieuwe ramen hebben een kozijn in de accentkleur van hun flat, en de ramen zijn ook weer te openen.

*Ontwerp kopgevel ---->
(kleurenvoorbeeld
Tiranaplantsoen)*



4. Duurzaamheid



Isolatie

Duurzamer en energiezuiniger wonen vinden we belangrijk. Daarom komt in alle ramen en balkon- en galerijdeuren HR++-isolatieglas. Dat isoleert nog meer dan het huidige dubbelglas.

Ook gaan we de woningen rondom isoleren:

- Tegen de buitenmuren (voor-, achter- en zijgevels). Bij de voor- en achtergevels komen houten wanden (zie de plaatjes op pagina's 2, 3, 4, 7 en hieronder).
- Tegen de plafonds van de bergingen en bergingsgangen.

De daken zijn een paar jaar geleden al voldoende geïsoleerd; dat wordt niet vervangen.

Minder afhankelijk van gas

Ook gaan we voorbereiden op het warmtenet (zie paragraaf 7.4). En u gaat elektrisch koken, ook omdat het veiliger is. Meer over het elektrisch koken leest u in paragraaf 8.2.

Door deze aanpassing gaat de gasmeter uit uw woning. Daarmee vervalt ook uw 'vastrecht' daarvoor en is op dat punt uw energierekening straks lager! In uw stookkosten, via de servicekosten, zit het vastrecht nog wel verrekend voor de verwarming: het ketelhuis draait immers nog op gas.

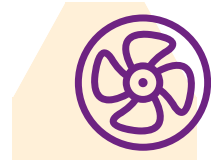
Voordeel van de aanpak

Door deze maatregelen worden de woningen duurzamer maar ook comfortabeler en energiezuiniger. Het gemiddelde energielabel voor een woning verbetert zelfs van F of G (het slechtste) naar minimaal B. Uw energieverbruik kan dus flink omlaaggaan.

Hieronder ziet u de nieuwe gevelafwerking op het balkon (links) en de dikte van het isolatiemateriaal (rechterfoto). De accentkleur is van het Tiranaplantsoen. De kleuren lijken vlekkerig: dat is schaduw.



5. Ventilatie verbeteren



Uw woning wordt ‘ingepakt’ door de isolatie. Dus moeten we ook de ventilatie in uw woning verbeteren. In dit hoofdstuk leest u daar meer over.

5.1 Individuele mechanische ventilatie (MV)

De oude ventilatoren op het dak gaan weg en u krijgt een nieuwe, individuele ventilatiebox in uw woning. De gebruikte lucht in uw woning kan dan makkelijker/snelser worden afgevoerd. Deze mechanische ventilatie (MV) werkt automatisch. U kunt het ook met de schakelaar (in de keuken) tijdelijk harder zetten.

Plek ventilator en nieuwe ventielen

De eigen ventilatiebox komt tegen het toiletplafond. Het wordt weggewerkt achter een nieuw plafond (door een paneel weg te tillen kan u/men bij de box voor onderhoud). Er komt een ventiel in het toiletplafond en in de badkamermuur.

In de keuken komen twee ventielen in de hoek van de keuken, tegen het plafond bij de toiletmuur (zie foto onderaan de pagina). De ene is voor de ruimte zelf en de ander om daarop -als u dat heeft - een afzuigkap-zonder-motor aan te sluiten.

De nieuwe MV is CO₂-gestuurd

U krijgt in de keuken, toilet en douche een nieuw afzuigventiel. In de ventilatiebox zelf en een meldkastje in de woonkamer zit een sensor. Als het CO₂-gehalte in de woning stijgt (bijvoorbeeld omdat er veel mensen bijeen zijn) ziet u dat aan de led-lampjes op de melder. De ventilator gaat dan tijdelijk meer lucht afzuigen. Het CO₂-kastje staat in draadloze verbinding met de ventilator. Er is stroom nodig; daarom komt het kastje boven een stopcontact.

In de nieuwe MV zit ook een vochtsensor

Als u doucht of kookt wordt de lucht in uw woning veel vochtiger. De nieuwe mechanische ventilatie gaat dan extra afzuigen tot er een normaal vochtgehalte bereikt is. Dat gaat automatisch, maar u kunt de ventilator ook handmatig wat harder zetten voordat u gaat koken of douchen.

De sensor in de ventilatiebox slaat niet direct aan bij de eerste minuut koken of douchen. En na afloop blijft de ventilator nog even langer afzuigen. Die uitloop verkleint de kans op schimmel enorm!

Als uw woning klaar is, krijgt u een boekje met meer uitleg over het gebruik van de MV.



*Meldkastje CO₂, met sensor
(in woonkamer bij stopcontact)*

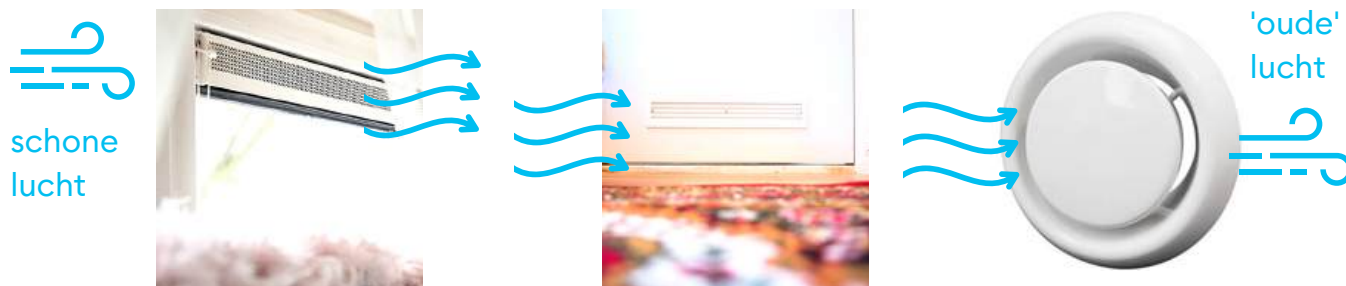


*Bedieningsknop MV
(op keukenwand)*



De 2 afvoerventielen in de keuken

Zo werkt mechanische ventilatie



Mechanische ventilatie zorgt automatisch voor gezonde en schone lucht in huis. En voor minder schimmel en vocht. Dit werkt zo: schone lucht komt door de roosters in de ramen naar binnen. De lucht gaat onder de deuren door en stroomt door het hele huis. De gebruikte lucht gaat weer naar buiten via de afzuigventielen in de badkamer, het toilet en de keuken.

5.2 Nieuwe ventilatieroosters in de ramen

Met de mechanische ventilatie wordt 'gebruikte' lucht afgevoerd. Er moet dan ook frisse, verse lucht worden aangevoerd. Daarom krijgt u nieuwe ventilatieroosters, minstens 1 per kamer. Deze nieuwe roosters zijn zelfregulerend. Als er te veel wind op staat, gaan ze uit zichzelf (bijna) helemaal dicht tot de wind minder is.

In sommige ramen komt een speciaal ventilatierooster: een zogeheten 'suskast'. Zij zijn iets dikker dan de andere ventilatieroosters, want er zit geluidsdemping bij. Dat is voorschrift voor de plekken waar het geluid van de Europaweg een bepaalde norm* haalt.

** = Die grens loopt niet overal hetzelfde, waardoor een overzicht met alle woningen en soorten roosters te ingewikkeld wordt. Op het huisbezoek (zie paragraaf 16.3) hoort u het sowieso van ons. Wilt u het eerder weten? Onze contactgegevens staan achterop dit boekje.*

5.3 Nieuw gemeenschappelijk ventilatiekanaal

Het bestaande ventilatiekanaal (in de schacht achter het toilet) wordt vervangen. In paragraaf 9.1 leest u daar meer over.

Doordat de gebruikte lucht continu wordt afgevoerd, is er nauwelijks kans dat u via het kanaal kookluchtjes van uw burens ruikt.

5.4 Misschien iets inkorten binnendeuren

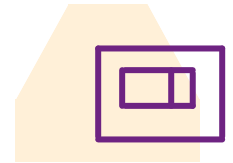
Er is een kier nodig onder alle binnendeuren. Dan kan de lucht goed stromen voor een goede ventilatie. Is die ruimte nog niet (voldoende) onder een binnendeur? Dan wordt die deur iets ingekort.

U mag alleen een recirculatiekap plaatsen of een afzuigkap zonder motor plaatsen op het ventilatiekanaal.

De motor van de afzuigkap verstoort anders de motor van de mechanische ventilatie. Een afvoerbuys van afzuigkap naar de meterkast of door de buitengevel mag niet.



6. Nieuwe binnenwanden bij de voor- en achtergevels



6.1 Aanleiding

Aan de binnenkant van veel voor- en achtergevels zit asbesthoudend materiaal (niet in de kopgevels). En misschien heeft u nog de oude, zwarte steenachtige vensterbank. Dat gaan we afdekken met een voorzetwand, en de vensterbank wordt verwijderd: dat is wel zo veilig.

Let op: zit er nu iets in de voor- of achtergevel vast met een schroef, spijker of lijm? Dan mag u dat niet loshalen want er kan asbest loskomen.

Dit kan betekenen dat u bijvoorbeeld wel de gordijnrails of lamellenbak kunt weghalen, maar niet de beugeltjes waarmee ze in de wand zitten. Wat in het houten kozijn is geschroefd of gespijkerd kunt u wel veilig weghalen.

6.2 Nieuwe voorzetwand

Er komt aan de binnenkant van de voor- en achtergevel* een gipsplaten wand op een stalen frame. De wand wordt ongeveer 6,5 centimeter dik. De voorzetwand zelf is niet geïsoleerd; het nieuwe isolatiemateriaal komt aan de buitenkant tegen de gevel (zie doorsnede hieronder).

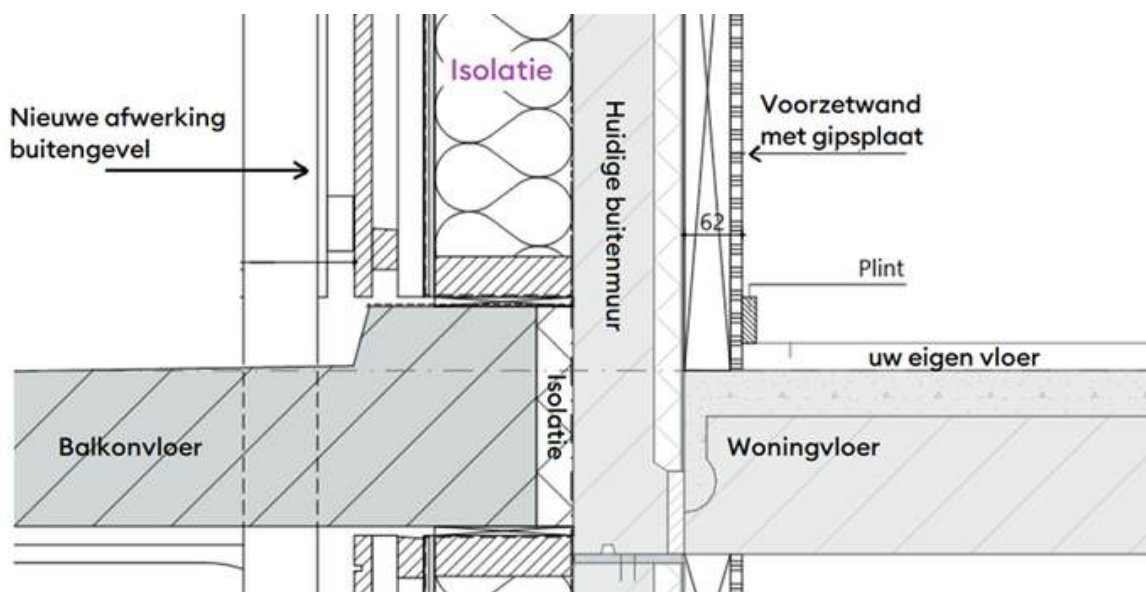
(* = in de kopgevels is geen asbest gevonden; in de ruimtes tegen de kopgevel komt dus geen voorzetwand tegen de kopgevel aan.)

De afwerking

De voorzetwanden worden met één laag wit sauswerk opgeleverd (dat kunt u zien in de proefwoning). U kunt daarna zelf nog behangen of schilderen. In paragraaf 18.3 leest u meer over de vergoeding die u daarvoor krijgt.

Uw bestaande vloerbedekking wordt een stukje weggehaald. Als er nu een plint tegen de bestaande wand zit, wordt die vervangen door een standaard plint.

Op de rand van kozijn en het plafond komt een 'gordijnplank': daar kunt u de rails of bak van de raambekleding aan schroeven. deze steekt iets uit ten opzichte van de vensterbank, zodat u eventueel de raambekleding tot op de vloer kan laten komen.



Doorsnede van de buitenmuurisolatie (links) en de voorzetwand (rechts)

7. Verwarming



7.1 Algemeen

De huidige verwarmingsinstallatie is aan vervanging toe, zowel de ketel als de leidingen. Ook worden sommige leidingen verplaatst of verwijderd. In huis krijgt u nieuwe radiatoren.

Vorbereidingen op warmtenet; nog geen overstap

Er zijn plannen voor een warmtenet in Schalkwijk, dat in delen wordt uitgerold. Wij maken nu wat aanpassingen, maar een overstap op dat warmtenet is geen onderdeel van dit plan. In paragraaf 7.4 leest u er meer over.

7.2 Vanaf het ketelhuis

In het ketelhuis komt een nieuwe, collectieve cv-ketel. Dat doen we buiten het stookseizoen (zie 'Fase 0' op pagina 31). Vanaf daar gaan nieuwe leidingen op een nieuwe plek naar de woningen. In de grote hal van uw woning komt een kast waar die warmteleiding uw woning binnenkomt (zie paragraaf 7.3b).

7.3 In uw woning

7.3a Weghalen staande leidingen

De oude, staande verwarmingsleidingen bij de voor- en achtergevel, in de badkamer en in het toilet worden verwijderd. De gaatjes in de vloer waar de leidingen waren, worden door ons netjes afgesloten en afgewerkt.

De warmwaterleiding (nu nog in de hoek van het toilet) wordt naar de nieuwe warmtekast verplaatst. De koudwaterleiding met watermeter blijft wel in het toilet.

7.3b Warmtekast in de hal

In de grote hal van uw woning komt een 'warmtekast'. Hier komt de warmteleiding uw woning in.

In deze warmtekast komt een 'afleverset' en de gigajoule-meter te hangen. Die meter meet hoeveel u verbruikt voor warmte en warm water. Hierdoor komen de metertjes op de radiatoren niet meer terug.

Hiernaast ziet u de warmtekast in de hal ---->

- Het zwarte blok is de afleverset waarin het kraanwater verwarmd wordt (een voorbeeld van de inhoud is erop geplakt).
- Links en rechts ervan zijn de nieuwe cv-leidingen.
- De dikke buizen helemaal rechts zijn de hoofdleidingen (aan- en afvoer) van de cv.
- De zilveren koker onderaan laat zien hoe dik het isolatiemateriaal is dat om de hoofdleidingen komt.
- Middenonderin ziet u een grijze afvoer. Dat is de afvoer van condenswater uit de installatie.
- Bovenaan is een plaatje geplakt van de nieuwe verbruiksmeter (de gigajoule-meter).



*De warmtekast gezien vanuit
de hal van de proefwoning.
(Het kozijn tussen hal en voorhal
zit in onze proefwoning nog; we
(ver)plaatsen of verwijderen het niet)*



7.3c Leidingen in uw woning

De stijgleiding voor koud water komt achter de toiletmuur. Daar vandaan gaat een leiding naar de warmtekast.

Het warme water vanuit de afleverset gaat met een nieuwe leiding terug naar het waterleidingwerk. Vanuit daar gaat het warme water dus via bestaande leidingen naar uw keuken- en badkamerkranen. De watermeter blijft in de toiletruimte.

Deze route loopt een stukje over het plafond van de hal en in een hoekje van de keuken bij de deur. Er komt een wit koofje op dit stuk. De andere stukken cv-leiding worden niet bedekt.

Verwarming

Vanuit de afleverset gaan ook nieuwe cv-leidingen naar de nieuwe radiatoren.

- De leidingen vanaf de warmtekast naar de radiatoren lopen tegen de muur, zo dicht mogelijk bij het plafond. Er is wel wat afstand tot het plafond vanwege warmte-uitstraling en om er goed bij te kunnen. Heeft u op de plek van een nieuwe leiding een kast tot aan het plafond? Dan bespreken we de oplossing ervoor tijdens het huisbezoek (paragraaf 16.3).
- De leiding van radiator naar radiator (van kamer naar kamer dus) lopen onderaan de wand.

Na pagina 20 staan plattegronden met daarop de standaardplekken waar leidingen en radiatoren komen in uw woning.

*Hiernaast ziet u de leidingen
tegen de muur tussen zijkamer
en woonkamer (kant zijkamer)
bij de balkondeur.*

*Wilt u meer zien?
Kom dan in onze proefwoning
kijken hoe de leidingen lopen.*

*(Hoe deze wand er uitziet is niet
standaard, maar zoals het in de
proefwoning toevallig is.)*



7.3d Nieuwe radiatoren

Een warmtenet (mogelijk straks) voert water aan met minder hete temperatuur. Dat is energiezuiniger, maar nog steeds comfortabel om vlot uw woning te verwarmen.

Door die andere aanvoertemperatuur moeten de radiatoren aangepast worden. U krijgt dus alvast nieuwe radiatoren. De plaatjes hieronder laten de verschillende soorten zien. Het exacte type radiator dat bij u geplaatst wordt, wordt per kamer bepaald door de grootte van die kamer en de plek in het gebouw.

TYPE 10 / 11



TYPE 21s



TYPE 22



TYPE 33



De soorten nieuwe radiatoren. Welk type er in welke kamer komt, ziet u als voorbeeld in bijlage 1.



Zo ziet zo'n nieuwe radiator (type 21 en 22) eruit.

Radiator in de hal

In de hal komt een smalle radiator op de muur tussen de hal en de keuken (zie foto hiernaast). Zo kunt u de hal(len) ook verwarmen. Daarmee voorkomt u dat de kou van buiten blijft hangen in de hal. En de nieuwe voordeur is goed geïsoleerd. Dus met beiden heeft u straks meer comfort, ook in de hal.

Heeft u een rolstoel of rollator waardoor de voordeur verder open moet dan als de radiator er staat? Bespreek dat tijdens het huisbezoek.



Radiator in de badkamer

In de badkamer gaan de (vaak erg warme) staande verwarmingsbuizen weg. En u krijgt een standaard-radiator in de badkamer.

Gratis keuze

U kunt tijdens de binnenwerkzaamheden een luxere radiator laten plaatsen. Dat is gratis. Uw keuze noteren we tijdens het huisbezoek.

Op de foto hiernaast ziet u onderaan de standaard-radiator en erboven de luxere versie (de staande buizen links op de foto worden vervangen). De standaard-radiator komt op de lage plek; als u voor de luxere kiest dan komt deze op de getoonde hoogte te hangen.



7.3e Thermostaat en radiatorknoppen

In de woonkamer komt een thermostaat. Hiermee regelt u de temperatuur in de woonkamer. Op de radiatoren in de overige kamers komen thermostatische kranen om de temperatuur in die kamer te regelen. In de woonkamer komt een vaste knop op de radiator. Deze moet altijd openstaan.



Voorbeeld thermostaat woonkamer



Radiatorknop woonkamer



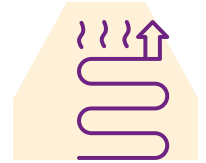
Radiatorknop overige kamers en hal

7.4 Voorbereiden op warmtenet

Er zijn plannen voor een warmtenet in Schalkwijk. De gemeente, corporaties en de energieleverancier nemen alle ontwikkelingen en aandachtspunten mee uit andere warmtenetten. Als uw Europawijk aan de beurt is, informeert Ymere u erover.

Een eventuele overstap is geen deel van dit plan. Maar we treffen alvast voorbereidingen zoals in het ketelhuis en in uw woning zoals in dit hoofdstuk beschreven. Door de voorbereidingen die we nu doen, heeft u straks nauwelijks last van de eventuele overstap.

Plattegronden nieuw leidingverloop



Er komen nieuwe leidingen van de warmtekast (in de hal) naar de radiatoren in alle kamers en badkamer.

Eén streep is twee leidingen

U ziet op de plattegrond van uw woningtype vaak maar één groene streep van de warmtekast naar een radiator lopen. Maar het zijn natuurlijk twee leidingen (aanvoer en afvoer).

- De leidingen vanaf de warmtekast naar de radiatoren lopen tegen de muur, zo dicht mogelijk bij het plafond. Er is wel wat afstand tot het plafond vanwege warmte-uitstraling en om er goed bij te kunnen. Heeft u op de plek van een nieuwe leiding een kast tot aan het plafond? Dan bespreken we de oplossing ervoor tijdens het huisbezoek (paragraaf 16.3).
- De leiding van radiator naar radiator (van kamer naar kamer dus) lopen onderaan de wand.



*Foto's uit de proefwoning (zijkamer naast woonkamer).
Meer zien? Kom dan langs in de proefwoning.*

De wand- en vloerafwerking horen niet bij het project, maar zijn zoals die toevallig in de proefwoning zijn.



Standaardplekken

Op de plattegronden ziet u de standaardplekken waar de leidingen en nieuwe radiatoren komen. Heeft u op zo'n plek een kast tot aan het plafond of een meubel dat nergens anders kan? Dan bespreken we de oplossing ervoor tijdens het huisbezoek (paragraaf 16.3).

Plattegrondtypen

Er zijn drie-, vier- en vijfkamerwoningen in de flats met elk een eigen standaard-plattegrond*. Hierna ziet u voor elk type het leidingverloop. In het overzicht op de volgende pagina ziet u welk plattegrondstype uw woning heeft.

**Het gaat dus om een standaardplattegrond. Individuele aanpassingen (zoals een weggehaalde muur tussen woonkamer en slaapkamer, of tussen voorhal en grote hal) staan er niet op.*

Zo leest u welke plattegrond uw woning heeft:

Zoek uw huisnummer op, en kijk welke letter erboven staat. Op de twee pagina's hierna staan de plattegronden, met de betreffende type-letters erboven.

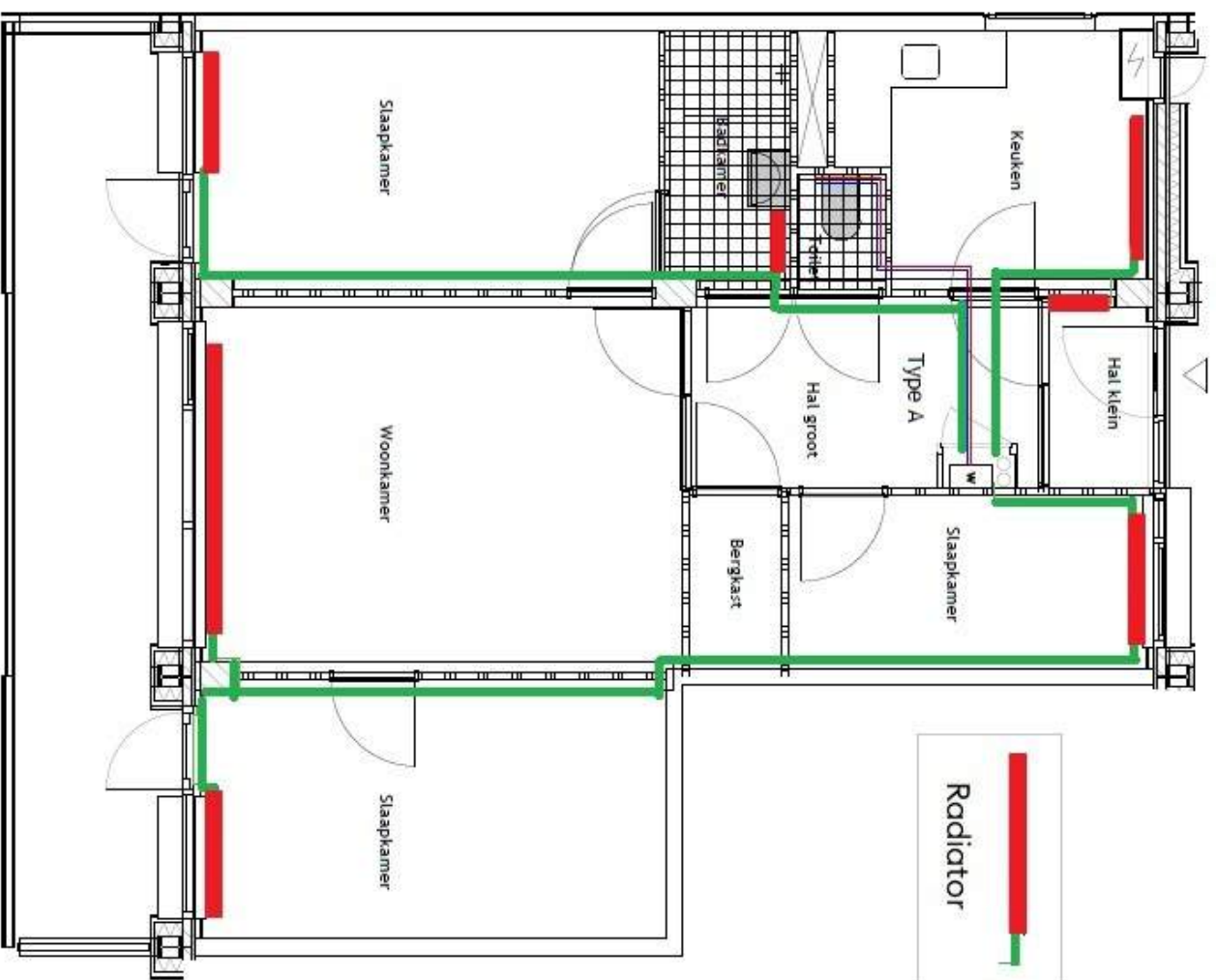
Bijvoorbeeld: Lissabonplantsoen 73 (1e etage, links) heeft type Bk

type	Bk	A	D	C	A	C	B	Ak
6 ^e etage	153	151	149	147	145	143	141	139
5 ^e etage	137	135	133	131	129	127	125	123
4 ^e etage	121	119	117	115	113	111	109	107
3 ^e etage	105	103	101	99	97	95	93	91
2 ^e etage	89	87	85	83	81	79	77	75
1 ^e etage	73	71	69	67	65	63	61	59
				entree				
LISSABONPLANTSOEN				59 t/m 153				

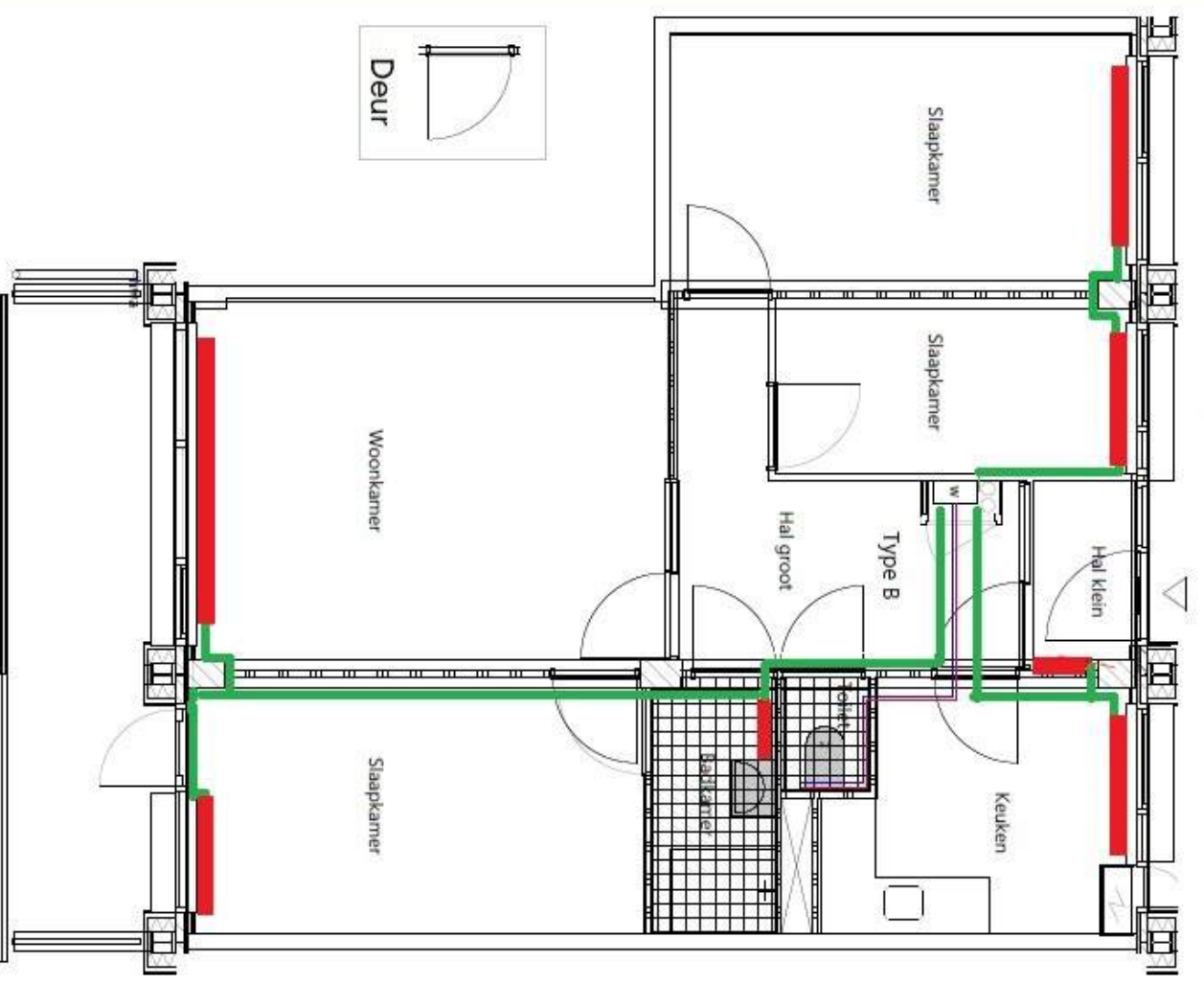
type	Bk	A	D	C	A	C	B	Ak
6 ^e étage	159	157	155	153	151	149	147	145
5 ^e étage	143	141	139	137	135	133	131	129
4 ^e étage	127	125	123	121	119	117	115	113
3 ^e étage	111	109	107	105	103	101	99	97
2 ^e étage	95	93	91	89	87	85	83	81
1 ^e étage	79	77	75	73	71	69	67	65
				entree				
TIRANAPLANT SOEN				65 t/m 159				

type	Bk	A	D	Csp	C	A	C	B	Ak
6 ^e etage	181	179	177	175	173	171	169	167	165
5 ^e etage	163	161	159	157	155	153	151	149	147
4 ^e etage	145	143	141	139	137	135	133	131	129
3 ^e etage	127	125	123	121	119	117	115	113	111
2 ^e etage	109	107	105	103	101	99	97	95	93
1 ^e etage	91	89	87	85	83	81	79	77	75
					entree				
PRAAGPLANTSOEN					75 t/m 181				

Type A / Ak

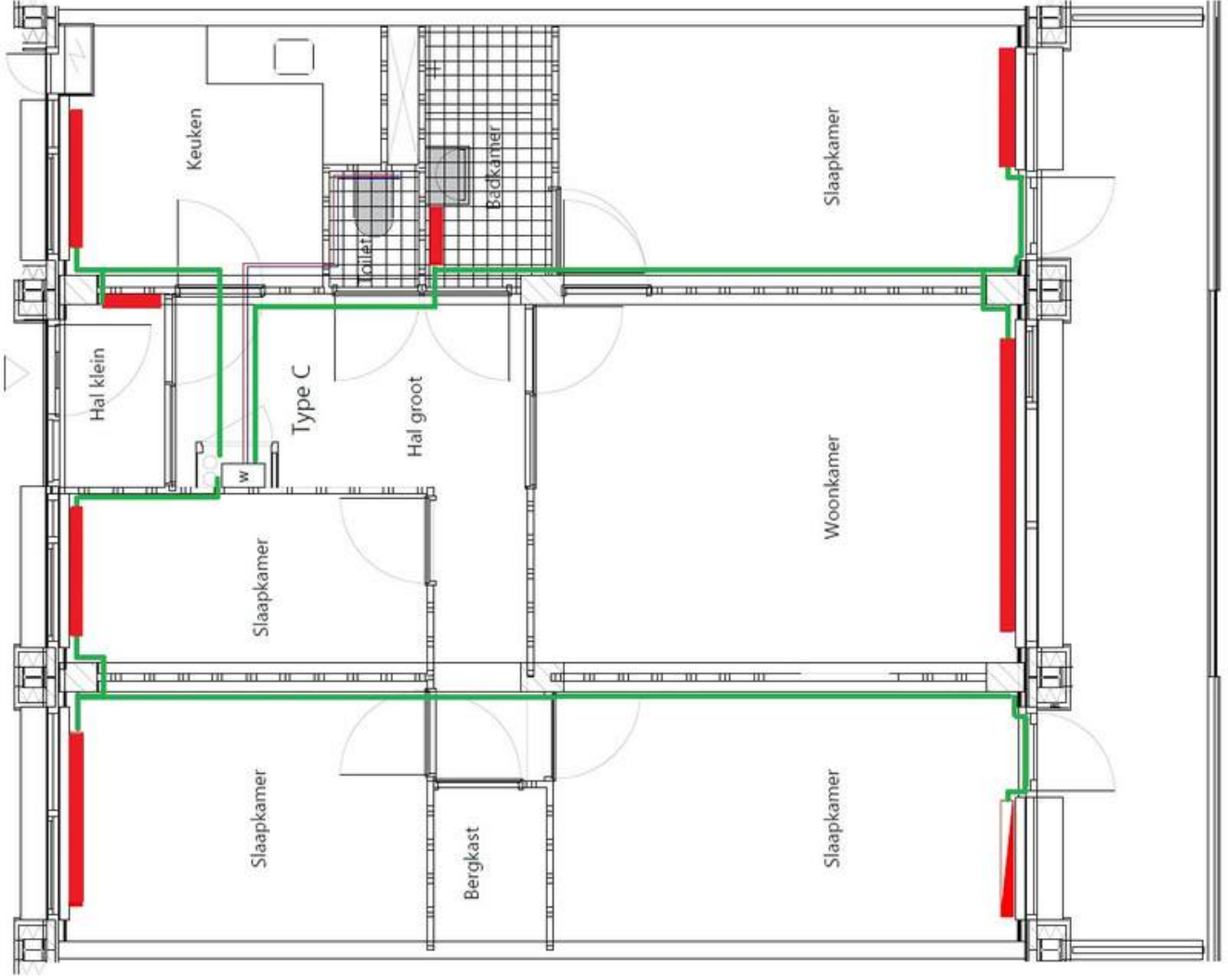


Type B / Bk

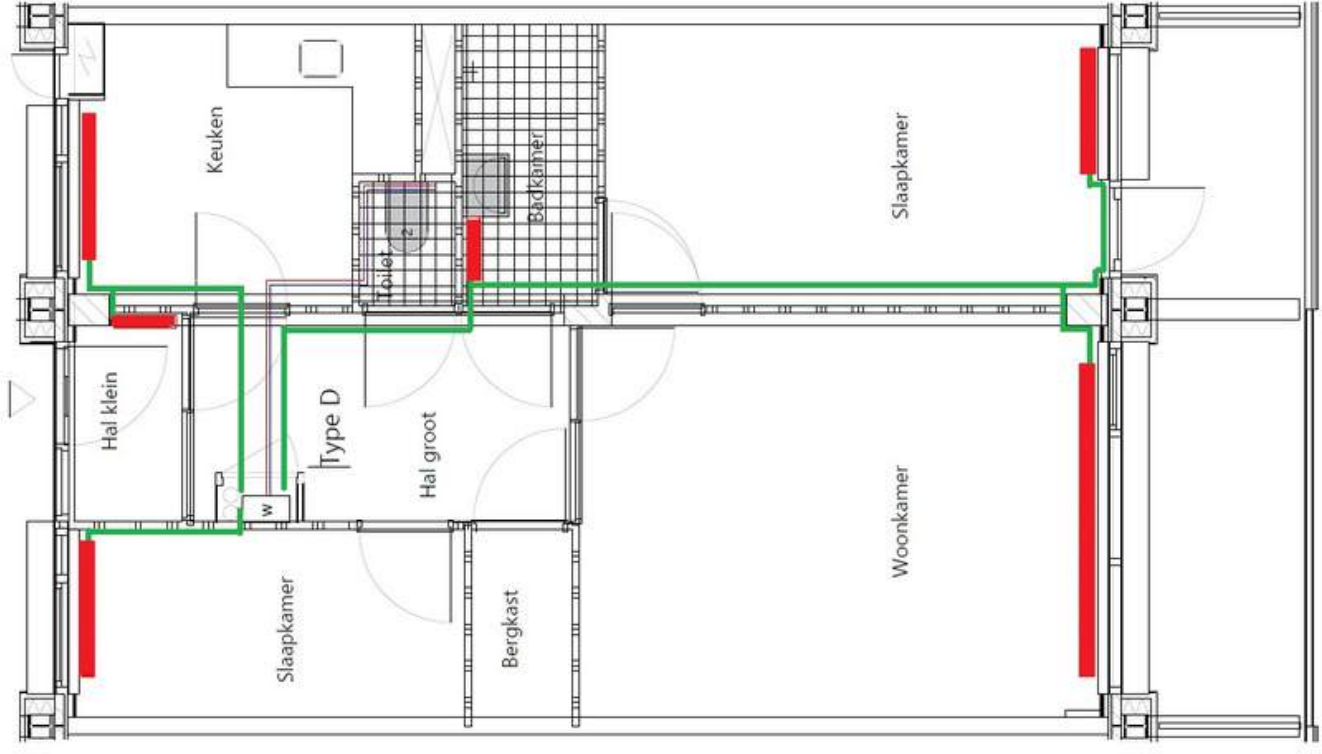


De groene streep is de cv-leiding.

Type C / Csp



Type D



De groene streep is de cv-leiding.

8. Elektriciteit



8.1 Installatie

Standaardaanpak

De gehele installatie wordt gekeurd: meterkast, leidingen, lichtpunten en stopcontacten. Waar het niet voldoet, wordt het hersteld. Heeft u nog stoppen, dan krijgt u een groepenkast met schakelaars.

De standaard voor uw woning is twee meterkastgroepen. Daar komt een extra groep bij voor het elektrisch koken (een 'tweefasenaansluiting'), en een groep voor de wasmachine.

Als de galerij wordt aangepakt kunt u niet over de galerij naar de meterkast. Er komt dan een klein luikje in de zijwand van de meterkast, zodat u er vanuit uw woning bij kunt. Na afloop komt er een nette, witte plaat over de zijkant van deze wand.

Meer groepen

Heeft u al meer groepen dan hierboven beschreven of bijvoorbeeld al vanwege elektrisch koken? Tijdens het huisbezoek beoordelen wij die installatie en bespreken we met u of het wel of niet aangepast moet worden.

En heeft u interesse in een groep met extra stopcontact(en) in de keuken? Dat kan tegen een eenmalige bijbetaling (= verrekenen via uw projectvergoeding). Zodra de exacte prijs bekend is, informeren we u. De eventuele aanleg bespreekt u tijdens het huisbezoek.

8.2 Elektrisch koken

Na de aanpak gaat u elektrisch koken. Zo bent u minder afhankelijk van gas en het is veiliger.

U krijgt op de plek waar u nu kookt dan een zogeheten 'perilex-stopcontact' voor de aansluiting van een elektrische kookplaat (en eventueel oven).



Als u nog niet elektrisch kookt, moet u zelf een nieuw kooktoestel kopen (let op de juiste stekker), en mogelijk ook nieuwe pannen. U krijgt daar een vergoeding voor, waarover u in paragraaf 18.4 meer leest.

Tijdens de binnenwerkzaamheden (projectfase 4) sluiten we het gas af en halen we de kookgasleiding uit de keuken* en meterkast. Uw afgesloten gasmeter wordt op een later tijdstip door Liander weggehaald.

** = Als de leiding over de muur loopt halen we de hele leiding en beugeltjes weg. Als de leiding in de muur zit, snijden we hem bij de muur af en werken we het gaatje netjes af.*

Door deze stap is uw woning bovendien al voorbereid op de latere mogelijke aansluiting op een warmtenet. En u heeft geen gasaansluiting en gasmeter meer nodig; die worden dus verwijderd. U betaalt dan ook geen gas-vastrech meer aan uw energieleverancier. (Tip: meldt beide aanpassingen bij uw energieleverancier zodra de aansluiting weg is uit uw woning.)



Een perilex-stopcontact met kookplaat-stekker

9. Riolering en waterleidingen



9.1 Vernieuwen standleiding riolering

Deze afvoerbuïs is oud en wordt vervangen. De standleiding zit in de schacht achter uw toilet. Om bij de schacht te komen wordt de achterwand van uw toilet gesloopt. We werken dan gelijk aan het afvoerkanaal van de mechanische ventilatie (zie ook paragraaf 5.3).

Na het werk in de schacht maken wij de toiletachterwand weer netjes. De bestaande toiletpot wordt ook weer teruggeplaatst (tenzij tijdens het huisbezoek is besloten tot vervanging).

9.2 Verwijderen standleiding warmwater

In het toilet zit nu een standleiding voor het warme water. Deze gaat weg, want het warme water komt na de aanpak via leidingen en de afleverset in de warmtekast in de hal.

De koudwaterleiding met de watermeter blijft wel in het toilet. De watermeter komt achter het verlaagde plafond. (Dat is makkelijk te openen, zodat u de meterstand kunt (laten) aflezen.)

9.3 Aanpassen leidingverloop koud en warm water

Vanaf de standleiding van het koude water (achter het toilet) gaat een leiding naar de warmtekast in de hal. De watermeter komt achter het verlaagde wc-plafond.

Via de afleverset wordt het water verwarmd en met een nieuwe leiding teruggebracht naar het toilet (achter een verlaagd toiletplafond), waar het aansluit op de bestaande leidingen naar keuken en badkamer. Deze leidingen zitten in een witte koof (zie foto).

Op de plattegronden een paar pagina's terug ziet u het cv-leidingverloop.



*Links de nieuwe cv-leidingen. Rechts de koof met daarin de waterleidingen.
Het ventilatierooster zorgt ervoor dat warmte uit de warmtekast (zie hoofdstuk 7.3b) goed weg kan.
(de warme cv-leidingen mogen niet in dezelfde koof als de waterleiding, om legionella te voorkomen)*

10. Keuken, badkamer en toilet



Keuken en badkamer: klein herstelwerk

Tijdens de twaalf werkdagen dat wij in de woning aan het werk zijn (projectfase 4, zie paragraaf 14.2) voeren wij ook 'klein herstelwerk' uit in de keuken en badkamer als dat nodig is. Het gaat bijvoorbeeld om een kitvoeg vervangen of een keukenkastje afstellen; niet om het geheel vervangen van een keuken of een badkamer.

Tijdens de warme opname vooraf aan de uitvoering (zie paragraaf 16.3) worden deze werkzaamheden per woning vastgelegd.

Blijkt uit de warme opname dat uw keuken of badkamer vervangen moet worden? Dan doen we dat in een aparte planning, aan het eind van de flat-aanpak. (Want als we het tegelijk doen met ander binnenwerk is het teveel werk en personeel tegelijkertijd. Dan is er uitloop bij andere woningen na u.) En de planning ervan bespreken we dan met u tijdens het huisbezoek.

Eigen aanpassingen

Heeft u zelf een keuken laten plaatsen of aanpassingen aan keukenblok, badkamer of toilet geplaatst (zoals bijvoorbeeld een extra keukenkastje, wastafelmeubel of ander toilet). Die aanpassingen vallen niet onder het 'klein herstelwerk'; dat is namelijk voor uzelf.

Aanpassingen in uw woning via de WMO

Is de badkamer of de keuken geplaatst of aangepast via de WMO. Onderhoud eraan is dan voor hen. U kunt daarvoor de gemeente bellen via telefoonnummer 14023. Ymere heeft hen al geïnformeerd over het project.

Toilet

Nieuw tegelwerk

Om bij het ventilatiekanaal te komen wordt de achterwand in uw toilet vervangen (zie paragrafen 5.3 en 9.1). Op de nieuwe wand wordt tot 120 cm hoogte getegeld (witte tegel, mat, 15x20cm) en de rest van de wand wordt gewit. Om het voor u netjes aan te sluiten op de andere wanden, komt er ook op de andere toiletwanden nieuw tegelwerk. Op de vloer komen ook nieuwe tegels (15x15 cm; de kleur kiest u tijdens het huisbezoek).

Heeft u nu ander tegelwerk dat u wilt behouden? Dan bespreken we dat met u tijdens het huisbezoek.

Nieuwe toiletpot en wasbakje

U krijgt tijdens de toiletaanpak ook een nieuwe toiletpot en een nieuw wasbakje ('fonteintje'). Heeft of wilt u een verhoogd toilet? Bespreek dat tijdens het huisbezoek.

Leidingen

De standleiding bij de toiletdeur wordt verwijderd, en de koudwaterleiding (achter, in de hoek) wordt iets verplaatst.

Plafond

Boven het toilet komt de ventilatiebox. Die wordt weggewerkt achter een verlaagd plafond, net als de watermeter. U kunt de plafondplaat makkelijk loshalen als u erbij moet voor onderhoud of meteropname.

Aan het verlaagde plafond kunt u beter geen lamp hangen: die hangt dan in de weg als u erachter moet zijn voor de watermeter of onderhoud aan de mv-box. Daarom maken wij op de nieuwe achterwand een lichtpunt. Daarop plaatsen wij een standaard maar nette wandlamp als cadeau (het onderhoud en vervanging van de lamp is voor uzelf).

11. Aanpak algemene ruimte



11.1 Een nieuwe entreehal en nieuwe scootmobielruimte

Er komt een nieuwe indeling van de entreehal, lifthal en scootmobielruimte(s).

De gemeente wil op termijn de plantsoenen en straat aan de balkonkant van de flats herinrichten. Daardoor stellen wij voor om de hoofdingang alvast om te draaien van de galerijkant naar de balkonkant.

Er blijft wel een deur naar het parkeerterrein aan de galerijkant. U kunt daar naar binnen met uw sleutel. Bezoek, bezorgers en taxi's (enz) kunnen er aanbellen met de 2e intercom (uw nieuwe videofoon doet alleen de deur open aan de kant waar aangebeld wordt).



Hydrofoorroimte

Nieuwe ingang

Bellenbord + brievenbussen

- U komt aan de balkonkant van de flat binnen door een schuifdeur, waar nu de trap is. De hal is iets naar voren in vergelijking met nu, omdat de balkons en benedenmuren ook naar voren zijn gekomen.
- Waar nu een trap is in twee delen naar de eerste etage, is straks één rechte trap naar de eerste etage. U kunt er dus langs om naar de liften te komen.
- De ruimte waar nu de entreehal is met brievenbussen wordt een scootmobielruimte met zo'n 10 plekken. Die krijgt 3 schuifdeuren: buiten (parkeerterrein), naar de liften en via de posthal naar de hoofdingang.
- Er komt een posthal waar u nu aan de balkonkant de flat in kan. De nieuwe brievenbussen komen straks in de buitengevel. In de posthal erachter kunt u dan de post uit uw brievenbus halen.
- Naast de entreedeur zit een 'bellenbord' met camera, zodat bezoek (enz) kan aanbellen.
- De oude scootmobielruimte (nu nog naast de liften) wordt een plek waar u bijvoorbeeld even kunt wachten tot u opgehaald wordt (u kunt immers die kant de flat uit).

Naast de entreehal aan de balkonkant blijft de deur voor de hydrofoorroimte (waterdruk pomp). En boven de entreehal komt een korte luifel over de breedte van de hal en hydrofoorroimte. Erop komt de flatnaam (Lissabon, Tirana of Praag) als herkenningspunt, met verlichting.

Herinrichting openbare ruimte aan balkonkant door de gemeente

Dit is geen planonderdeel maar het raakt aan het 'omdraaien' van de hoofdentree en de mogelijke benedenwoningen; daarom toch wat informatie.

Met de gemeente hebben we afgesproken dat de indeling van de openbare ruimte aan de balkonkant voorlopig blijft zoals die nu is (alleen het fietspad bij Lissabonplantsoen wordt verlegd naar de balkonkant). Post, bezoek, taxi's en bezorgers kunnen dus gewoon het huidige stuk straat langs de balkonkant gebruiken om bij de hoofdentree te komen. Op een later moment, meer passend bij de planning van het winkelcentrum, gaat de gemeente met de wijk in gesprek over ideeën, aandachtspunten en (on)mogelijkheden over de mogelijk herinrichting.



Dit ziet u als u door de nieuwe deur binnenkomt (kleurenvorbelden Praagplantsoen). Rechtdoor gaat u naar de lift. Rechtsaf ziet u de posthal. De wandtegels komen tot ongeveer 1,10 meter hoogte.

De accentkleur van de flat (zie hoofdstuk 2) ziet u terug in de buitendeur, brievenbus, deur- en raamkozijnen van de entreehal, en in de gekleurde strook langs de trap.

De grijze vloer op deze plaatjes is een droogloopmat. Het roodbruin van het staal en de vloertegels, en de kleuren van de wandtegels zijn in elke flat hetzelfde.

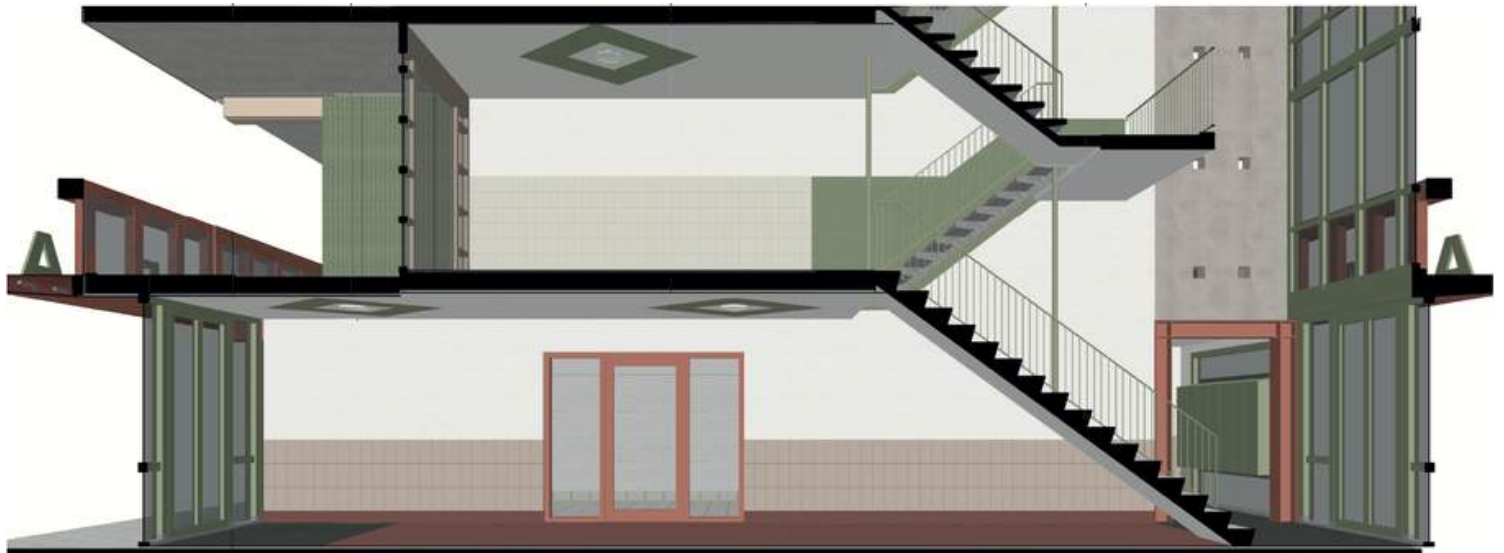


*Dit ziet u als u vanaf het parkeerterrein de flat ingaat. (kleurenvorbeld Tiranaplantsoen)
Rechts ziet u de wacht-ruimte en erachter de liften. Links de schuifdeur naar de scooterruimte.*

11.2 De wanden en vloeren

In de algemene ruimtes worden de plafonds opnieuw gewit, net als de wanden boven de tegels en in het trappenhuis. Langs de trap loopt een geschilderd kleuraccent omhoog/omlaag (zie plaatje bovenaan en op de volgende pagina) . Kapotte tegels worden vervangen.

Op de begane grond komen nieuwe wandtegels met een roodbruine plint. Op de vloer bij de buitendeuren en posthal komt een grote mat, op de rest van de vloer komen roodbruine vloertegels.



Doorsnede algemene ruimte (kleurenvoorbeeld Praagplantsoen) van galerijen (links) naar balkons (rechts).



Ontwerp voor de lifthal op de etages, gezien vanaf de galerij. (kleurvoorbeelden Tirana- en Lissabonplantsoen)



↑ De videofoon in uw woning

11.3 Nieuw 'bellenbord' en videofoon

Bij beide entree-deuren komt een nieuw bellenbord: een toetsenbord waarop u/bezoek het huisnummer en de -knop indrukt om aan te bellen. Het apparaat in uw woning weet waar er aangebeld wordt en doet alleen die deur open. Boven het bellenbord zit een camera; die wordt aangesloten op de nieuwe videofoon in uw woning. Zo kunt u straks horen én zien wie er aanbelt voordat u opendoet. In uw woning komt de videofoon (met beeldscherm, microfoon en luidspreker) op de plek waar uw opener nu al zit.

11.4 Verlichting

Alle verlichting van de galerijen, de trappenhuisen en bergings-gangen is al led-verlichting. Deze verlichting plaatsen we terug.

11.5 Het parkeerterrein

Tijdens de bouw is het parkeerterrein een bouwterrein. Als uw flat klaar is en het bouwterrein is weg dan gaat Ymere het parkeerterrein aan de galerijkant opknappen (bijvoorbeeld nieuwe lijnen). Daarover informeren we u aan het eind van uw flataanpak.



Voorbeeld nieuw 'bellenbord'

12. Oplevering van uw woning



12.1 Opleveren

De aannemer zorgt ervoor dat de woning bezemschoon is als de binnenwerkzaamheden klaar zijn. Als uw woning klaar is, loopt de aannemer samen met u door de woning. U kijkt dan samen met de aannemer of alles in orde is. Daarbij krijgt u ook een handleiding van nieuwe onderdelen.

Is er iets gedaan maar nog niet klaar of goed? Dat is een 'opleverpunt' en de aannemer schrijft het op in zijn verslag, om het binnen tien werkdagen te herstellen. Duurt het langer dan tien werkdagen, dan bespreekt hij het met u.

U krijgt een opleverformulier (eventueel met opleverpunten) dat u ondertekent. Dat is voor ons het moment om uw projectvergoeding te gaan betalen.

12.2 Als u schade heeft

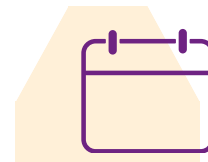
Er wordt zo netjes mogelijk gewerkt en vooraf bespreken we met u waar er werkruimte moet zijn. Dat voorkomt al veel schade. Is er toch schade aan uw eigendommen? Dan moet u het volgende doen:

- Meld de schade (liefst schriftelijk en zo snel mogelijk (liefst binnen 24 uur) na het merken ervan) bij de aannemer Rutges (de contactgegevens van de betreffende medewerker zijn nu nog niet bekend, maar natuurlijk wel als de uitvoering start.). Met hen stemt u het vervolg af.
- Herstel de schade nooit zelf voordat u deze heeft gemeld. Na herstel kan de schade namelijk niet meer (goed) worden beoordeeld. Als het noodzakelijk is dat u de schade direct moet herstellen, overlegt u dit dan eerst met de uitvoerder van Rutges.
- Is er schade ontstaan bij het verplaatsen van de spullen na bemiddeling door Ymere, meldt de schade dan bij de bewonersbegeleider van Ymere.
- Tips:
 - Vult u een schadeformulier met Rutges in? Vraag dan om een kopie van het ondertekende formulier.
 - Het is overigens aan te raden om, los van het project, een inboedelverzekering te hebben.

12.3 Als u een klacht heeft

Wij willen u zo goed mogelijk van dienst zijn. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent. Wij willen dit samen met u oplossen. Heeft u een verschil van mening over de uitvoering van de werkzaamheden? Neem dan contact met ons op. De contactgegevens vindt u achter op dit boekje.

13. Planning



13.1 Algemene planning en volgorde flats

Naast deze drie flats willen we ook Ankaraplantsoen aanpakken. De totale aanpak van de 4 flats van 'De Plantsoenen' duurt in zijn geheel tussen de 2,5 en 3 jaar. Voor uw flat is dat ongeveer 12 maanden (vakantie- en feestdagen niet meegeteld).

We werken per twee flats; dat scheelt in de totale doorlooptijd. Hierbij gaan we na ongeveer 3, 4 maanden met een aantal ploegen al van start in de volgende flat.

In vergelijking met het concept-plan is de volgorde aangepast. Tijdens het verder uitwerken van de planning, ook met onderaannemers, bleek het handiger voor de planning en werkploegen te zijn om eerst dit projectplan uit te voeren en daarna Ankaraplantsoen (en niet die werkstromen en ploegen onderbreken door Ankaraplantsoen 'tussendoor' te doen). Ook hebben we de algehele planning bekeken en we schatten in iets meer tijd nodig te hebben voor de voorbereidingen per flat (bijvoorbeeld de bestel- en levertijden, besluitvorming en vergunningen). Dit is de huidige planning en volgorde:

Flat	Van	Tot
Voorbereidingen	Juni 2025	Oktober 2025
Lissabonplantsoen	November 2025	Februari 2027
Tiranaplantsoen	Maart 2026	Mei 2027 *
Praagplantsoen	Februari 2027 *	Maart 2028
Ankaraplantsoen	Juni 2027	Mei 2028

De ene aanpak lijkt langer dan de ander. Dat komt door de hoeveelheid vakantie en feestdagen in die looptijd. Ook lijkt het in dit overzicht langer te duren dan 12 maanden per flat. Dat komt doordat we in dit overzicht afronden op maanden. Zodra er draagvlak behaald is, gaan we de planningen verder uitwerken en zo specifiek mogelijk maken. Dan kan bijvoorbeeld [juni 2027 - mei 2028] zomaar [18 juni - 3 mei] zijn geworden.

** Voor de balkons en galerijen werken we per twee flats (zie ook pagina 2). Die bundeling is Lissabon- en Tiranaplantsoen, en Praag- en Ankaraplantsoen. Daardoor is de start binnen een bundel dichter op elkaar en kan de volgende bundel (Praag-Ankara) pas starten als het Lissabonplantsoen klaar is.*

Voorbereidingen: ketelhuis en bouwterrein

De collectieve cv-ketel van het Lissabonplantsoen wordt in de zomer van 2025 vervangen. De collectieve cv-ketels bij Tirana- en Praagplantsoen worden in de zomer van 2026 vervangen.

Ongeveer 4, 5 weken voordat we bij uw flat starten, gaan we het bouwterrein rond uw flat inrichten. U wordt daar op tijd over geïnformeerd.

Planning onder voorbehoud

Bij het halen van de planning zijn we afhankelijk van een aantal dingen die we zo goed mogelijk inplannen maar niet 100% kunnen beheersen. Bijvoorbeeld 'werkbaar weer' (niet te ijskoud, bloedheet of drijfnat), voldoende materiaal en personeel en flora- en faunaregels. U kunt dus geen rechten ontlenen aan de planning. Als er iets flink in de planning verandert, informeren wij u natuurlijk.

13.2 Volgorde per flat

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden werken we in 5 werkstromen/fases. Deze kunnen (deels) tegelijk lopen; dat scheelt tijd. Bijvoorbeeld dat fase 2 al start als fase 1 nog bezig is, of dat we aan de ene kant iets afronden en de volgende fase aan de andere kant al kunnen starten.

Hoe langt het ongeveer duurt per fase leest u in paragraaf 13.3.

Over de werkdagen en -tijden leest u in paragraaf 14.2.

Voordat uw flat start, krijgt u een planning die verder uitgewerkt is dan die in dit projectplan.

Fases per flat

Fase 0: Voorbereidingen (in het gebouw) voor nieuwe verwarming

Voordat de aanpak start, maken we al voorbereidingen.

De cv-ketel in het ketelhuis wordt vervangen en onder de stijgleidingen controleren we de afsluiters. Met deze voorbereidingen is de overstap op de nieuwe ketel sneller wanneer we in uw woning aan de leidingen werken (zie fase 4).



Berging leeg

U hoort/leest het minstens een maand van tevoren als wij hiervoor in uw berging moeten zijn. Zo heeft u tijd om werkruimte te maken.

Fase 1: Balkons

- Dichtzetten balkondeuren
- Slopen balkonvloeren en weer nieuwe vloeren en balkonhekken plaatsen.
- Aanbrengen isolatie en nieuwe gevelafwerking.
- Saneren asbest rond het glas.
- Vervangen glas en draaiende delen.

Voor het saneren en het nieuwe glas werken we op 2 dagen in/vanuit uw woning.

- Balkons inrichten als galerijen.
De privacyschermen tussen woningen worden daarom nog niet geplaatst. De deurbel bij de balkondeur wordt geplaatst.
- Om de nieuwe standers te plaatsen, moeten de bergingen aan de balkonkant leeg zijn.



Fase 2: Tijdelijke toegangen

- Plaatsen tijdelijke lift en trappenhuisen
- Maken tijdelijke toegangen naar de bergingsgangen, scootmobielruimte, brievenbussen en intercom.
- U kunt met de bestaande intercom de tijdelijke toegang open doen.



Fase 3: Galerijen

- Dichtzetten voordeuren.
- Slopen galerijvloeren en weer nieuwe vloeren en glazen hekken plaatsen.
- Aanbrengen isolatie en nieuwe gevelafwerking.
- Saneren asbest rond het glas.
- Vervangen glas en draaiende delen.
Voor het saneren en het nieuwe glas werken we op 2 dagen in/vanuit uw woning.
- Opknappen trappenhuis en lifthallen (per entreehal) en puien entreehal.
- Plaatsen nieuwe warmteleidingen van ketelhuis naar stijgpunten (werk op begane grond).
- Om de nieuwe standers te plaatsen, moeten de bergingen en garages aan de galerijkant leeg zijn.

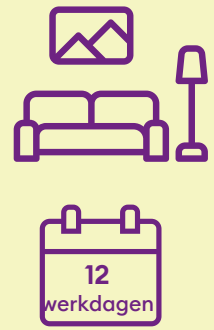


Als de galerijen klaar zijn:

- Plaatsen privacyschermen balkons.
- Weghalen tijdelijke lift, trappenhuisen en andere tijdelijke toegangen.

Fase 4: In de woningen (12 werkdagen)

- Verwijderen oude CV-leidingen en radiatoren.
- Plaatsen nieuwe radiatoren plus leidingwerk.
- Plaatsen warmtekast.
- Warm en koud waterleidingen aanpassen.
- Asbest rond buizen in leidingschacht verwijderen.
- Voorzetwanden voor- en achtergevels plaatsen.
- Nieuwe vensterbanken plaatsen.
- Nieuwe rioolstandleiding plaatsen.
- Plaatsen nieuwe mechanische ventilatie.
- Plaatsen videofoon.
- Controle elektra (meterkast, leidingen, lichtpunten, stopcontacten).
- Verwijderen kookgasleiding & plaatsen perilex-stopcontact.
- Werkzaamheden toilet.
- Klein herstelwerk keuken en/of badkamer (waar nodig)



U verblijft deze fase tijdelijk in een logeerkamer (= dringend advies).
Daarover leest u meer in paragraaf 14.3.

Fase 5: Algemene ruimte

- Afronden opknappen entreehal



Per etage en per 'strang'

Aan de balkons en galerijen werken we per etage. In de woningen werken we per strang (dit is een rij woningen boven elkaar) omdat de transportleidingen van boven naar beneden lopen. Van welke kant naar welke kant in de flat we werken, gaan we plannen als het plan voldoende draagvlak heeft.

Nieuwe benedenwoningen

Het eventueel maken van de nieuwe benedenwoningen gebeurt zoveel mogelijk binnen de aanpak van uw flat.

13.3 Zo werken we en zo lang duurt het ongeveer per fase / strang



Fase 1: Balkons

- per etage werken
- in totaal 20 weken

Fase 2: Tijdelijke toegangen

- begane grond
- 2 weken

Fase 3: Galerijen

- per etage werken
- in totaal 20 weken

Fase 4: In de woningen

- per strang werken
- ± 4 weken per strang
- 12 werkdagen per woning

Fase 5: Algemene ruimte

- Afrondende werkzaamheden
- Per gebouw
- Enkele weken

13.4 Zo lang duurt het in/vanuit uw woning

Tijdens de ongeveer 12 maanden dat we in uw flat werken, werken we op 16 doordeweekse dagen (van maandag tot en met vrijdag dus) in/vanuit uw woning. Dat zijn deze momenten:

1e keer: glas vervangen balkonkant (2 dagen)

Op de eerste dag vervangen we de draaiende delen en saneren we asbestkit. De dag erna plaatsen we het nieuwe glas. Dit doen we tegelijk met het vervangen van de balkons.

2e keer: glas vervangen galerijkant (2 dagen)

Op de eerste dag vervangen we de draaiende delen en saneren we asbestkit. De dag erna plaatsen we het nieuwe glas. Dit doen we tegelijk met het vervangen van de galerijen.

Tijdens die 1e en 2e keer woont u gewoon in de woning. Beide keren komt bij het begin op dag 1 luchtdicht folie tegen de binnenkant van uw kozijnen en 's avonds wordt dat vervangen door luchtdicht plexiglas aan de buitenzijde van het kozijn. Op dag 2 komt het nieuwe glas erin. Hierdoor en doordat we van buitenaf werken, heeft u zo min mogelijk last van die werkzaamheden. In de woningen hebben we ongeveer 1 à 1,5 meter werkruimte nodig.

3e keer: binnenwerkzaamheden (12 dagen)

Wij werken 12 doordeweekse dagen in uw woning. Die sluiten we zoveel mogelijk aan elkaar (we werken niet door in het weekend). U verblijft deze keer in een logeerwoning is ons dringende advies. Daarover leest u meer in paragraaf 14.3.

Uitloop werkzaamheden

Volgens de huidige planning duren de werkzaamheden in en aan de individuele woning in totaal 16 doordeweekse werkdagen, waarbij we 2+2+12 aanhouden.

Als er uitloop lijkt te zijn, informeren we de betreffende bewoners. Er geldt een 'uitloopvergoeding'. Daarover leest u meer in paragraaf 17.5.

14.3 Twee huisbezoeken

Voordat we starten komen we op 2 momenten bij u thuis:

- Vanwege de start van de buitenwerkzaamheden, en
- Vanwege de start van de werkzaamheden in uw woning.

In paragraaf 15.3 leest u meer over de bezoeken.

14. Wonen tijdens de werkzaamheden



14.1 Uitvoeren in bewoonde staat

De werkzaamheden worden gedaan terwijl u er woont en deels als u tijdelijk in een logeerwoning verblijft. Daar hebben zowel Ymere als aannemer Rutges en hun onderaannemers veel ervaring mee. Onze begeleiding is hierop afgestemd.

Hinder is niet uit te sluiten

De hinder van geluid, stof en drukte proberen we zoveel mogelijk te beperken, maar is niet uit te sluiten. Daar vragen we uw begrip voor.

Hulp nodig?

Heeft u hulp nodig of is de overlast u te veel? Vertel het ons op tijd; de contactgegevens staan achterop dit boekje.

Vaste contactpersonen

Er komt veel op u af door het project en 'uitvoeren in bewoonde staat'. Daarom heeft u vaste contactpersonen in het projectteam. In deze fase is dat Youri Buur (en eventueel Jacqueline de Jong en/of Frank Herscheid). In de uitvoering komen er collega's bij. Zodra hun contactgegevens bekend zijn, ontvangt u die.

Tijdelijke opslag?

In uw woning is werkruimte nodig en uw berging moet leeg tijdens de aanpak. In paragraaf 15.1 leest u meer over tijdelijke opslagruimte.

Schade?

Er wordt zo netjes mogelijk gewerkt en vooraf bespreken we met u waar er werkruimte moet zijn. Dat voorkomt al veel schade. Is er toch schade aan uw eigendommen? In paragraaf 12.2 leest u wat u dan moet doen.

14.2 De aannemer werkt van 7.30 tot 17.00 uur op doordeweekse dagen

Het personeel kan wel al wat eerder aankomen of wat later weggaan van het bouwterrein.

In de periode dat we bij de flats werken kunt u ook geluidsoverlast en drukte ervaren van de werkzaamheden en personeel al zijn we niet op uw etage of in uw strang of flat bezig. Hoewel we het niet kunnen voorkomen, vinden we het vervelend voor u, en we vragen uw begrip ervoor.

Het personeel van de aannemer loopt vooral via de steigers. Als dat verandert, informeren we u op tijd.

De werknemers dragen allemaal herkenbare kleding, u ziet dan precies dat deze mensen werken aan uw woning of aan het gebouw. Zij hebben ook allemaal een legitimatiebewijs bij zich. Wilt u het zeker weten? Dan mag u hier zeker om vragen.

Als we een keer toch in het weekend moeten werken, informeren we de betreffende bewoner(s) op tijd.

14.3 Logeerwoningen

Twaalf aaneengesloten werkdagen met weekend(en) erbij in uw woning werken zorgt voor veel overlast. Dat begrijpen we. Er wordt immers op veel plekken in de woning gewerkt. Bovendien is er een paar dagen geen riolering en er wordt (met strikte regels) asbest weggewerkt. Daarom is het ons dringende advies dat u die dagen in een logeerwoning verblijft.

De logeerwoningen zijn in een andere flat of in de omgeving. Ze zijn gestoffeerd, volledig ingericht en er is een internetaansluiting. U hoeft eigenlijk alleen wat beddengoed, toiletartikelen en kleding mee te nemen (en misschien andere alledaagse of juist waardevolle spullen, die u ook misschien ook meeneemt als u naar een vakantiehuisje gaat). Het is dus geen verhuizing.

Heeft u een huisdier en/of rookt u? Vertel het ons tijdens het huisbezoek, want we maken enkele aparte logeerwoningen. Heeft u misschien een aanpassing (bijv. greep/steun) nodig in de logeerwoning? Vertel het ons tijdens het huisbezoek.

Sleutelruil & tijdelijk contract

U krijgt zo'n twee dagen voordat we in uw woning starten (fase 4, zie paragraaf 13.2) de sleutels van de logeerwoning. Twee dagen na de 12 binnendagen levert u deze sleutels weer in. De exacte datums spreken we een paar weken van te voren af met elkaar.

Voor het tijdelijk gebruik tekent u een tijdelijk gebruikscontract met Ymere. Bij het tekenen van dat contract bespreken we ook wanneer we uw huissleutel krijgen om in uw woning aan de slag te gaan,

14.4 Gedeelde rustwoningen

Heeft u op de andere dagen dat we in of rond uw woning werken veel last van de werkzaamheden in of aan de flat? Bespreek dat met de bewonersbegeleider. Naast de logeerwoningen, hebben we namelijk ook een paar rustwoningen in een andere Plantsoenen-flat en/of in de buurt.

In een rustwoning kunnen meerdere bewoners tijdens de werktijden van de aannemer naar toe. Het is niet de bedoeling om hier te slapen*. Want als de bouwvakkers 's middags weg gaan, gaan de rustwoning-gebruikers weer terug naar de eigen woning.

** = Draait u nachtdiensten en kunt u niet bij familie of vrienden slapen? Of neemt u een huisdier mee naar de rustwoning, rookt u of heeft u een aanpassing nodig om de rustwoning te kunnen gebruiken? We maken een enkele aparte rustwoning. Vertel het ons tijdens het huisbezoek.*

14.5 Toegang om in uw woning te werken

Als we in of vanuit uw woning werken, moeten we naar binnen kunnen. Het is dan handig als u thuis bent of vooraf de sleutel afgeeft.

Geeft u ons een sleutel om te komen werken? Dan krijgt u een ondertekende verklaring van de aannemer dat hij uw sleutel ontvangen heeft. De aannemer zal de sleutel na de werkzaamheden weer aan u teruggeven. De aannemer zorgt ervoor dat als er niemand in de woning aan het werk is, deuren en ramen dicht zijn.

Wanneer u de sleutels van de logeerwoning krijgt van ons, spreken we gelijk af wanneer we die huissleutel krijgen om te gaan werken. U krijgt die dan weer terug als wij de logeerwoningsleutels van u terugkrijgen.

Terwijl u in de logeerwoning zit, kunt u nog wel uw woning in.

Overdag wordt er volop gewerkt, dus u mag alleen naar binnen onder begeleiding van de aannemer. Aan het eind van de werkdag ruimt de aannemer zoveel mogelijk op, maar moet u nog steeds opletten als u uw woning ingaat.

14.6 Toegang tot het gebouw tijdens de aanpak

Tijdens de aanpak van de balkonkant kunt u de galerijkant met hoofdentree, scootmobielruimte, bergingsdeuren en garages gewoon gebruiken. Net als de liften en het trappenhuis. De oude hal-ingang aan de balkonkant gaat dicht, omdat daar lopen dan te gevaarlijk kan zijn.

Als de galerijkant wordt aangepakt, komt u niet meer bij de lift, trappen en is de hoofdentree dicht. Er komen dan tijdelijke voorzieningen aan de balkonkant zodat u en uw bezoek (en de postbode) dan toch zo veilig mogelijk het gebouw in en uit kunnen. Buiten de entreehal komt een tijdelijke, veilige lift en een trappenhuis, en op elke kopgevel komt een noodtrappenhuis.

Beneden voor de tijdelijke lift en het tijdelijke trappenhuis komt een 'portiek' met een hek. U kunt dat hek openen met uw huidige sleutel (van de benedendeur) en u kunt dat hek openen vanuit uw woning.

De / een scootmobielruimte blijft bereikbaar; de exacte route wordt nog uitgewerkt.

Op de volgende pagina ziet u een plattegrondje met de tijdelijke aanpassingen rond de entreehal.

15. Bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering



15.1 Bewonersbegeleiding Ymere

Youri Buur is voor de duur van de uitvoering het aanspreekpunt voor de bewoners. Voor alle vragen rondom de uitvoering is hij bereikbaar, bijvoorbeeld voor het uitreiken van de logeerwoningen sleutels, het (laten) regelen van hulp, huisbezoeken en andere individuele project-zaken. Zijn contactgegevens staan achter op dit boekje.

15.2 Contactpersoon Rutges

Ook vanuit Rutges, de project-aannemer, is er een vast contactpersoon voor de bewoners. Bijvoorbeeld voor technische vragen en de uitvoering in uw woning. Er is nu nog geen naam bekend, maar zodra die er is, informeren we u schriftelijk.

15.3 Twee huisbezoeken vooraf

Voordat we starten komen we op 2 momenten bij u thuis:

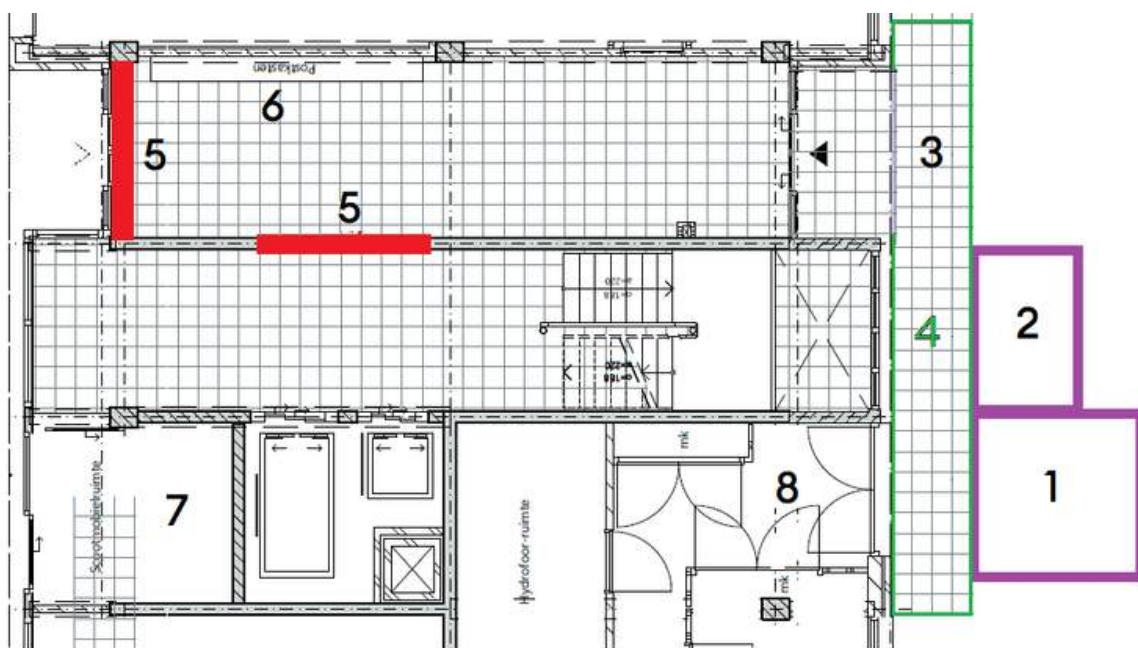
- Vanwege de start van de buitenwerkzaamheden, en
- Vanwege de start van de werkzaamheden in uw woning.

Op elk bezoek bespreken we dan met u wat we gaan doen, wat u ervan gaat merken en of u ergens hulp bij nodig heeft. Ook nemen we de planning met u door. Zo weet u precies waar en wanneer we komen werken. En heeft u een aanpassing nodig zodat u er beter bij kunt, bijvoorbeeld een lagere videofoon zodat u toch het scherm kunt zien? Bespreek dat tijdens het huisbezoek.

Niet iedere woning is op dezelfde manier ingericht. Het is dus belangrijk om vooraf aan de uitvoering in iedere woning te kijken hoe het er uitziet en per woning aan te geven wat wij van de bewoners verwachten. Alle afspraken worden vastgelegd. Ook maken we foto's om de bestaande situatie in de woning vast te leggen.

Het huisbezoek is ook een goed moment om uw vragen en zorgen over de uitvoering met ons te bespreken.

De plattegrond met de tijdelijke aanpassingen in de entreehal (als de galerijen worden aangepakt)



1 = Tijdelijk trappenhuis

2 = Tijdelijke lift

3 = Tijdelijke entree naar brievenbussen

4 = Tijdelijke overloop tussen de trap, lift en balkons

5 = Afsluiting in brievenbushal

6 = Brievenbussen blijven bereikbaar

7 = Scootmobielruimte blijft bereikbaar

8 = Gemeenschappelijke meterkasten en de hydrofoor (waterdruk) blijven bereikbaar

16. Uw medewerking voor de uitvoering



16.1 Leeghalen van de bergingen en garages

De nieuwe staanders voor de nieuwe balkons en galerijen moeten tot op de fundering komen. Daarom moeten wij in bergingen en garages zijn en moeten die ruimtes leeg zijn. Ook voor de voorbereidingen voor de nieuwe verwarmingsbuizen moeten we bij een aantal bergingen; die moeten dan een stukje leeg zijn. U hoort ongeveer 4 weken vooraf wanneer uw berging leeg moet zijn.

Containers

In uw woning moet werkruimte zijn. Door de nieuwe benedenwoningen worden de bergingen verplaatst en garages verdwijnen. Die moeten dus leeg zijn. Kunnen die spullen niet in uw woning? Dan zorgen wij voor een tijdelijke opslag bij de flat. Dit gebruik bespreken we op het huisbezoek.

**Tip: heeft u een inboedelverzekeraar? Informeer hem dat uw spullen daar staan.
Wees gerust: het valt ook onder onze verzekering.**

De ruimte op het bouwterrein hiervoor is beperkt dus de tijdelijke berging is waarschijnlijk kleiner dan uw huidige berging. Moet/Wilt u daarom spullen weggooien? In de periode dat bergingen en garages leeg moeten, zorgen wij voor tijdelijke vuilniscontainers.

Fietsenstalling

De opslagcontainers zijn waarschijnlijk kleiner dan uw huidige berging. Daarom maken we ook een afsluitbare overdekte plek waar u uw fiets(en) kunt zetten buiten de berging. Waar bij de flat die berging komt, hoe het af te sluiten is en wanneer u de sleutel krijgt, wordt nog uitgewerkt.

16.2 Werkruimte maken

Voor de aanpak van de balkons en galerijen moet uw balkon en galerij leeg zijn. Ook bij de werkzaamheden in de woningen heeft de aannemer ook werkruimte nodig. Tijdens het huisbezoek bespreken we met u waar die werkruimte moet zijn. En wilt u afdek materiaal gebruiken, dan kan de aannemer dat verzorgen. De aannemer zorgt sowieso voor het afdekken van uw vloeren op de plekken waar we werken en de looppaden erheen.

16.3 Heeft u hulp nodig? Vertel het ons op tijd.

Wij gaan er in de basis vanuit dat de bewoners de genoemde voorbereidingen zelf doen, misschien met wat hulp van familie, vrienden of burens. Als het u echt niet gaat lukken om het zelf te doen; vertel het op tijd aan ons, bijvoorbeeld tijdens het huisbezoek (zie paragraaf 15.3). Samen kijken we dan naar een oplossing.

16.4 Zonwering

De gevels worden vernieuwd en de balkons worden verwijderd. Uw zonnenscherm(en) of schaduwdoek(en) moet(en) dus weg. Heeft u daar hulp of opslag bij nodig? Bespreek dat op tijd met ons, bijvoorbeeld tijdens het huisbezoek. Let op: wij regelen dan hulp en betalen het, maar de uitvoering is altijd geheel op uw eigen risico; niet van ons of de partij die u ermee helpt.

Na het project mag u (weer) een zonnenscherm ophangen (wij plaatsen die niet terug). Dit moet aan het balkonplafond; niet op het kozijn of de gevel. Wilt u het zonnenscherm weer ophangen, dan moet u eerst toestemming aan Ymere vragen. Dat doet u door het aanvraagformulier in te dienen via uw Mijn Ymere-account of er een op te vragen via telefoonnummer 088 000 8900. Deze aanvraag staat los van de project-uitvoering.

16.5 Satellietshotel

Schotelantennes mogen niet aan het balkonhek of aan het gebouw vastgemaakt worden. Zit de uwe er toch aan of op? Dan moet u deze zelf weghalen voor het balkon eraf gaat. Heeft u er hulp of opslag bij nodig, dan regelen en betalen wij dat. Net als bij een zonnenscherm is de uitvoering van die hulp geheel op uw eigen risico; niet van ons of de helpende partij.

Wilt u toch een schotel (blijven) gebruiken, moet deze op een losse standaard op uw balkon staan.

17. Uw huur en vergoedingen



Een niet onbelangrijk onderdeel van het projectplan zijn de vergoedingen / tegemoetkomingen voor de bewoners. Daarnaast willen we bij het project de mogelijkheid gebruiken om de servicekosten voor alle bewoners gelijk te trekken. In dit hoofdstuk leest u meer over beiden.

17.1 Geen huurverhoging voor het project

Voor de onderhoudswerkzaamheden van dit project is er geen huurverhoging. Ook voor de verbeteringen, zoals de isolatie en de videofoon, is er geen huurverhoging.

Wel weer de jaarlijkse huurverhoging na afloop

Vanaf 1 juli 2023 betaalt u niet meer de jaarlijkse huurverhoging van de netto huur (= de huur zonder servicekosten). Die uitzondering is er vanwege de overlast door de steunen op de balkons en galerijen.

Op het moment dat de werkzaamheden in de gehele flat klaar zijn, vervalt deze uitzondering. De eerstvolgende keer erna dat de jaarlijkse huurverhoging weer komt (aangemeld in het voorjaar), gaat u daarin mee en krijgt u de huurverhoging die we dat jaar mogen vragen volgens de overheid en ons beleid. Per flat worden de bewoners daarover geïnformeerd.

17.2 Aanpassing servicekosten

Niet alle bewoners betalen hetzelfde bedrag aan servicekosten terwijl ze wel dezelfde diensten gebruiken. Na de uitvoering van het project willen wij dat voor alle bewoners gelijktrekken. Hieronder leest u om welke kosten het gaat en welke (huidige) bedragen (let ook op de opmerkingen eronder). Daarbij zijn er variabele kosten; die zijn afhankelijk hoeveel er gebruikt wordt in uw flat of huishouden.

Wanneer passen we de servicekosten aan?

- Pas als de hele flat klaar is, worden de nieuwe servicekosten doorgevoerd.
- Vanaf dat moment gaan we ook de servicekosten per flat afrekenen (in plaats van per meerdere flats).
- Over de afrekening van de verbruikte warmte in de woning wordt u nog apart geïnformeerd, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.

Variabele kosten (prijspeil 2024)*

Omschrijving	per maand
Wijkbeheerder	€ 2,00
Stroom algemene ruimten **	€ 12,00
Koud water verbruik **	€ 15,60
Schoonmaak algemene ruimten	€ 13,00
Warmte en warm water variabel **	€ 180,00

Vaste kosten (prijspeil 2024)

Omschrijving	per maand
Bijdrage Waakvlam (huurderskoepel)	€ 0,25
Signaal levering lift (=liftalarm)	€ 0,90
24-uurs service lift	€ 0,00
24-uurs service cv	€ 1,26
Serviceabonnement ***	€ 3,63
Glasfonds (=glasverzekering)	€ 0,01
Ontstoppingen leidingen (=riolering)	€ 0,01
Verwijderen graffiti	€ 0,01
Scootmobiel ****	€ 3,00

* Het totale voorschotbedrag is afhankelijk van uw voorschot voor de warmtelevering.

** Het hiergenoemde bedrag is de Ymere-standaard op basis van het gemiddelde verbruik. Uw bedrag kan hiervan afwijken door uw waterverbruik en/of door het stroomverbruik in de algemene ruimten van uw flat. Het voorschotbedrag voor warmte is na de aanpak waarschijnlijk lager doordat er flink geïsoleerd wordt en u dus minder hoeft te stoken.

*** Het service-abonnement is bij huurcontracten sinds 2012 verplicht.

Voor alle oudere huurcontracten is het nog een keuze.

**** Dit geldt alleen als u de ruimte gebruikt en er een oplaadpunt heeft.

17.3 'Projectvergoeding'

De nieuwe voorzetwanden in uw woning (zie hoofdstuk 6) moet u nog schilderen of behangen. En misschien zat de gordijnrails in de asbesthoudende gevel geschroefd en moet u dus nieuwe rails kopen.

Voor dit soort herstofferingskosten noemt het Haarlemse 'Algemeen Sociaal Plan' (ASP) gemiddelde bedragen. Die bedragen verschillen per soort raam-, vloer- en wandbekleding. We willen voorkomen dat bewoners met dezelfde woning een verschillend bedrag krijgen doordat ze niet dezelfde stoffering hebben. Daarom hebben we met de Projectcommissie één vergoeding opgesteld die alleen afhangt van de woninggrootte (een vijfkamerwoning heeft immers, bijvoorbeeld, meer voorzetwanden om te schilderen). De bedragen zijn:

Driekamerwoning:	€ 825,-	Vierkamerwoning:	€ 964,-
Vierkamer-hoekwoning:	€ 991,-	Vijfkamerwoning:	€ 1.104,-

In dit bedrag zijn de gemiddelde kosten per raam-, vloer- en wandkleding (per m²) opgenomen, net als de voorgeschreven gemiddelde bedragen voor algemeen schilderwerk (per woning) en voor algemeen herstel (per woning).

De genoemde bedragen zijn van prijspeil 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd. Per (nieuws)brief informeren wij u tussentijds over de aangepaste bedragen.

Let op: voor het gemak noemen we het 'de projectvergoeding'. Maar de bedragen in het ASP (en dus in dit projectplan) zijn bepaald als een tegemoetkoming voor kosten en zijn niet perse kostendekkend.

Uitbetalingsmoment

U krijgt de eenmalige 'projectvergoeding' binnen 4 weken na de oplevering van de woning. De 'kookplaatvergoeding' krijgt u zo'n 4 weken voordat we in uw woning starten. Zo kunt u op tijd een kookplaat kopen zodat u niet zonder zit als het kookgas weggehaald wordt. Beide keren kan het bedrag verlaagd worden als u een betaalachterstand heeft bij Ymere.

17.4 Tegemoetkoming elektrisch koken

U krijgt een aansluiting voor elektrisch koken en de gasaansluiting wordt uit de keuken verwijderd. Dat is op onze kosten. U moet dus een elektrische kookplaat kopen (voor een tweefase-aansluiting) en misschien nieuwe pannen. Daarom krijgt u een tegemoetkoming van € 600,-.

Heeft u al een elektrische kookplaat, dan heeft u eerder die kosten gemaakt en krijgt u ook die € 600,-.

Waarschijnlijk kunt u uw huidige pannen gewoon hergebruiken op de elektrische kookplaat.

Dat kunt u makkelijk testen: platte bodem? blijft een magneetje plakken? Dan kunt u ze hergebruiken!

17.5 Uitloop van werkzaamheden in of aan de individuele woning

Volgens de huidige planning duren de werkzaamheden in of aan de individuele woning in totaal 16 dagen. Zoals uit de planning (pagina's 28 en 29) blijkt, gaan we uit van 2+2+12 dagen*.

Als er werkzaamheden bij u uitlopen door iets dat wij (in het redelijke) konden voorkomen**, krijgt u een uitloopvergoeding van € 50,- per werkdag dat we uitlopen in of aan uw woning. Hoeveel dagen het uiteindelijk waren, wordt bij de oplevering van uw woning berekend. Het bedrag wordt dan uitgekeerd bij de projectvergoeding.

Voor uitloop bij werkzaamheden in en/of aan het gebouw is geen vergoeding verschuldigd.

* Stel dat het bij u geen 2+2+12 dagen duurde, maar 2+3+11 dagen. Dan zeggen we niet "2+3+11 = 16, dus er is geen uitloop" maar zeggen we "in een van de fasen was toch 1 dag uitloop dus krijgt u € 50,- daarvoor".

** Het Algemeen Sociaal Plan Haarlem benoemt een aantal uitzonderingen: "De dagvergoeding voor het uitlopen van werkzaamheden geldt niet als en zolang er sprake is van calamiteiten zoals faillissementen, een pandemie of weersomstandigheden die werkzaamheden belemmeren of vertragen zoals storm, ijzel en vorst.". Aanvullend stellen we dat de vergoeding ook niet geldt als de uitloop komt doordat een bewoner geen toestemming verleent om de werkzaamheden uit te voeren.

17.6 Vergoeding ZAV

Heeft u een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) op de plek waar wij moeten werken? En die ZAV kan na/door de werkzaamheden niet meer gebruikt worden? Dan bespreken we de oplossing met u.

18. Van concept naar definitief plan



Van concept naar definitief plan

Zoals in het voorwoord en op de bijeenkomsten benoemd heeft de projectcommissie met !Woon ons geadviseerd over het concept-plan. Misschien heeft u alle aanpassingen in de brochure al gevonden? Hieronder een opsomming van de aanpassingen in vergelijking met het concept-plan.

(Let wel: het gaat om grotere onderwerpen en alinea's, niet om enkele woorden of zin ter verduidelijking)

- Er is geen asbestverdacht materiaal in de kopgevels gevonden, dus daar komt geen voorzetwand tegenaan. Dat is toegevoegd aan hoofdstuk 6.
- In hoofdstuk 7 is verduidelijkt dat we alleen voorbereiden op een toekomstig warmtenet; een eventuele overstap is geen onderdeel van dit project.
In datzelfde hoofdstuk stond een verkeerd leidingverloop voor de vijfkamerwoning (Type A, AK, C en Csp). In de 2e kamer aan de balkonkant komt de nieuwe cv-leiding niet via de woonkamer, maar via de galerij-slaapkamer. Het juiste verloop ziet u op pagina's 21 en 22.
En ten slotte staat in datzelfde hoofdstuk dat er geen meerprijs meer is voor de luxere badkamer-radiator; die is nu gratis.
- In hoofdstuk 11 hebben we verduidelijkt dat er een korte luifel boven de flatentree's komt en we het parkeerterrein na afloop opknappen. Ook benoemen we dat de gemeente de openbare ruimte aan de balkonkant van de flats voorlopig zo ingedeeld houdt als het nu is. En dat er aan beide kanten van de flat een 'bellenbord' met camera komt zodat bezoek (enz) aan beide kanten kan aanbellen.
- De flatvolgorde en planning zijn aangepast; daarover leest u in hoofdstuk 13. In dat hoofdstuk is ook verduidelijkt wanneer we de collectieve cv-ketel vervangen.
- Uw zonnesherm(en) en satellietshotel moet u zelf verwijderen, maar wij kunnen hulp bieden. Daarover leest u in hoofdstuk 16.
- Dít hoofdstuk: het gaat immers niet meer over het concept-plan en de raadpleging.
- De toelichting op de akkoordverklaring, als apart hoofdstuk (19).

Daarnaast herhalen we op meerdere plekken dat als u maatwerk nodig heeft in de begeleiding of uitvoering, u dat (op tijd) kunt bespreken met ons. Dan kijken we samen wat er wel of niet kan.

Benedenwoningen

Het is volgens ons een uitgelezen kans om woningen toe te voegen in tijden van woningnood, en het aanzicht van de flats verder te verbeteren. Ook in dit definitieve plan stellen we dus het maken van benedenwoningen voor. Op de akkoordverklaring is het een aparte keuze. In hoofdstuk 21 hebben we aangevuld hoe de nieuwe bergingen worden uitgevoerd en dat de benedenwoningen met voorrang aan 65+'ers worden toegewezen.

19. Uw reactie



Uw reactie

In dit plan staan onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen. Voor de verbeteringen van het plan hebben we officiële instemming nodig. In dit plan zijn dit de verbeteringen:

- Het plaatsen van isolatiemateriaal tegen voor-, achter- en kopgevels, en tegen plafonds van bergingen, bergingsgangen en algemene Ymere-ruimten op de begane grond;
- Het plaatsen van HR++-isolatieglas in alle buitendeuren en -ramen;
- Het plaatsen van individuele mechanische ventilatie inclusief CO2-sensoren en vochtsensor, nieuwe ventilatieroosters en ventielen;
- De voorbereidingen op het warmtenet plaatsen, met de afleverset in de 'warmtekast', nieuw leidingwerk en nieuwe radiatoren met een thermostaat(knop);
- Het plaatsen van een perilex-stopcontact voor elektrisch koken (indien nog niet aanwezig);
- Het uitbreiden van de meterkast voor elektrisch koken en een eigen wasmachine-groep (indien nog niet aanwezig); en
- Het plaatsen van een videofoon in uw woning.

Daarnaast stellen we voor om benedenwoningen toe te voegen (zie hoofdstuk 21).

Twee onderdelen

Op de akkoordverklaring wordt voor twee onderdelen uw reactie gevraagd:

- a. De verbeteringen van het projectplan (zie boven), en
- b. Het toevoegen van benedenwoningen.

Per onderdeel kunt u verschillend stemmen, maar wij hopen natuurlijk op instemming op beide onderdelen.

Inleveren voor 25 mei 2025

We zijn benieuwd naar ieders reactie via de meegestuurde akkoordverklaring.

Stuur zo snel mogelijk maar uiterlijk 25 mei 2025 uw ingevulde en ondertekende verklaring terug.

U levert het in via:

- De envelop in de brievenbus van Tiranaplantsoen 99, of
- De QR-code en uw persoonlijke code (die staan in de brief bij deze brochure en akkoordverklaring), of
- Met een foto via Whatsapp (06 8193 8904) of mail aan youri.buur@ymere.nl.

Ondertekening door medehuurder

Heeft u een geregistreeerde partner, of een huisgenoot, die ook het huurcontract getekend heeft? Dan moet diegene ook de akkoordverklaring ondertekenen.

Uitkomsten

Als 70% of meer van de bewoners van het Tiranaplantsoen, Praagplantsoen en Lissabonplantsoen akkoord gaat, gaat het plan voor iedereen door. Wij houden u op de hoogte over de uitkomsten.

20. Contact



Vragen tijdens de renovatie

De uitvoerder gaat over alle technische werkzaamheden. Met de bewonersbegeleider(s) bespreekt u alle zaken rond 'het wonen tijdens de aanpak'. Bijvoorbeeld de logeer- of rustwoning of project-problemen waar u tegenaan loopt.

Als er behoefte blijkt, is het mogelijk om wekelijks een inloopspreekuur te houden. U leest dan van ons waar en wanneer dit is.

Vragen aan de projectcommissie

Tijdens de uitvoering gaat het overleg met de projectcommissie gewoon door. Als er iets is wat u wilt bespreken dan kunt u het ook aan de leden van de projectcommissie doorgeven en dan brengen zij het in bij het overleg met Ymere.

De contactgegevens van de projectcommissie staan achter op dit boekje.

Reparatieverzoeken

U kunt een reparatieverzoek tot de start van de renovatie melden bij Ymere. De uitvoering kan wat eenvoudiger zijn omdat het project er aankomt. Het uitgangspunt blijft: veilig en bruikbaar.

Ymere is bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur via telefoonnummer 088 000 89 00 of via uw Mijn Ymere-account.

Vragen aan De Waakvlam en/of !Woon

De Waakvlam is de Haarlemse huurderskoepel van Ymere. Zij komen op voor huurdersbelangen. U kunt bij hen terecht voor informatie, advies en ondersteuning o.a. bij renovatieprojecten. Zij zijn bereikbaar via info@dewaakvlam.nl.

Ook hebben zij contact met huurdersondersteuners zoals Stichting !Woon, die de Projectcommissie ondersteunt. Deze organisatie is een expert op het gebied van het huurrecht, en bereikbaar via Edwin de Jong op e.dejong@wooninfo.nl.

Nuttige adressen en overige informatie

Sociaal Wijkteam

Bij het Sociaal Wijkteam Europawijk en Molenwijk kunt u terecht met vragen over zorg, wonen, werk, geldzaken, ontmoeten en vervoer. Zij zijn bereikbaar via 023 543 0992 en wijkteameuropawijk-molenwijk@buurts.nl.

Woningaanpassing via WMO

Gemeente Haarlem

Het WMO-loket is uw eerste informatiepunt voor aanvragen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), bijvoorbeeld bij lichamelijke beperkingen, huishoudelijke hulp en grotere aanpassingen in uw woning. U bereikt hen via telefoonnummer 14 023.

Kleine aanpassingen via Ymere

Heeft u volgens de WMO recht op een kleine medische aanpassing (zoals het plaatsen van beugels en steunen, plaatsen van een verhoogde toiletpot of douchezitje)? En heeft u een service-abonnement van Ymere? Dan kunt u het rechtstreeks met Ymere regelen. Dat gaat buiten het project om. Op onze site leest u meer over: ymere.nl/ik-huur-/woning-veranderen/medische-aanpassingen-wmo. Of bel met Ymere via 088 000 8900.



Werkzaamheden buiten de woningen

- Nieuwe constructie en nieuwe vloeren voor galerijen en balkons;
- Nieuwe galerij- en balkonhekken met glas- en dichte platen, en nieuwe privacyschermen tussen de balkons;
- Isoleren van de voor-, achter-, en kopgevels en gevel van het trappenhuis;
- Schilderwerk buitenzijde kozijnen; en
- Nieuwe afwerking buitenmuren en kopgevels.

Werkzaamheden in de woningen

- Nieuw dubbelglas (HR++) in de ramen;
- Plaatsen voorzetwanden voor- en achtergevel, vanwege asbest;
- De ramen in de buitenkozijnen die open kunnen worden vernieuwd;
- Nieuwe voordeur en balkondeur met driepuntssluiting en HR++-glas;
- Verbeteren ventilatie door nieuwe, individuele mechanische ventilatie, ventilatieroosters en ventilatiekanaal;
- Nieuwe cv-leidingen en radiatoren;
- Warmtekast in de hal van de woning;
- Aanpassen van de elektrische installatie waar nodig;
- Overstap op elektrisch koken;
- Controle en waar nodig klein herstelwerk keuken en badkamer;
- Nieuw tegelwerk en sanitair in toilet, en een nieuwe rioolstandleiding; en
- Het plaatsen van een videofoon.

Werkzaamheden in het gebouw

- Nieuwe collectieve cv-ketel in ketelhuis;
- Opknappen en herindelen entreehal, schilderwerk lifthallen, trappenhuis en nieuwe brievenbussen;
- Nieuwe bergingen en bergingsgangen maken aan de galerijkant van de flat; en
- Isoleren van plafonds in de bergingen en de bergingsgangen, en tegen de plafonds van algemene Ymere-ruimten op de begane grond.

Huurprijs

- Er is geen huurverhoging door het project (na afloop wel weer de jaarlijkse huurverhoging); en
- De servicekosten worden wel aangepast.

De planning

- De aanpak van de hele flat duurt ongeveer 12 maanden;
- In/vanuit uw woning zijn we ongeveer 16 doordeweekse werkdagen bezig; en
- De buitenwerkzaamheden gaan per etage; de werkzaamheden in de woningen gaan per strang (= een verticale rij woningen)

De werkzaamheden doen we terwijl u er woont

- Tijdens de aanpak van de buitenwerkzaamheden woont u in uw woning;
- Om overdag de drukte te ontlopen, zijn er enkele gedeelde rustwoningen beschikbaar;
- Tijdens de binnenwerkzaamheden woont u tijdelijk in een logeewoning van Ymere (dringend advies);
- Voordat we in uw woning starten, bespreken we bij u thuis wat we wanneer komen doen;
- U moet op tijd werkruimte maken;
- U heeft vaste contactpersonen; en
- U krijgt een 'projectvergoeding', een vergoeding voor de overstap op elektrisch koken en een vergoeding bij eventuele uitloop in de woning.

Naast dit plan willen we benedenwoningen toevoegen. Daarover leest u meer in het volgende hoofdstuk.

21. Nieuwe benedenwoningen?



21.1 Aanleiding

Zoals u weet, is er een flink woningtekort. Wij kijken dus ook bij bestaande gebouwen of we tijdens een renovatieproject extra woningen kunnen maken. Bij deze flats zien we mogelijkheden voor benedenwoningen, zoals er bij het Ankaraplantsoen al zijn.

De nieuwe staalconstructie voor de balkons en galerijen loopt door tot op de bestaande fundering. Zoals in hoofdstuk 1 benoemd moeten de bergingen en garages dan leeg zijn; anders kunnen we er niet werken. Dat biedt ruimte om de begane grond anders in te delen. Bovendien zien de flats er 'vriendelijker' en 'opener' uit met benedenwoningen dan met dichte bergingsmuren (kijk maar naar de benedenwoningen van het Ankaraplantsoen). Waarmee het ook mooi aansluit op de gemeentelijke wens om de routes vanuit de wijk naar het nieuwe winkelcentrum op te knappen.

Meenemen in dit project zorgt voor minder overlast later

Ons voorstel is om het maken van benedenwoningen mee te nemen naast dit project. Daarom leest u meer erover in dit laatste hoofdstuk.

Het herindelen van de begane grond past binnen de al bedachte projectplanning die u las in hoofdstuk 13. Het past ook bij het verplaatsen van de hoofdentree naar de balkonkant. En vooral: het uitvoeren tijdens het project voorkomt dat we u later weer flinke overlast gaan bezorgen om dan pas de benedenwoningen



Ontwerp: aanzicht begane grond en 1e etage (balkonzijde) met de eventuele nieuwe benedenwoningen

21.2 Kenmerken van de woningen

Niet de gehele begane grond wordt dan omgezet naar woningen; er moeten bergingen blijven.

De eventuele nieuwe benedenwoningen in het Tiranaplantsoen (6x), Lissabonplantsoen (6x) en Praagplantsoen (7x) komen alleen aan de balkonkant van de drie flats.

Het gaat dan om tweekamerwoningen van ongeveer 45m². Die worden bij verhuur met voorrang toegewezen aan 65+'ers.

Gelet op verduurzaming worden ze onder de vloer geïsoleerd en ook deze woningen koken dan gasloos. Deze hebben geen eigen berging, maar krijgen een gemeenschappelijke berging op de begane grond. De woningen krijgen hun voordeur en terras aan de balkonkant van het gebouw. Dat is wel zo licht/zonnig en het past bij de herinrichting (door de gemeente) van de straat en plantsoenen aan die kant. Op de volgende pagina ziet u een plattegrondontwerp.

Doorschuiven?

U kunt naar zo'n spiksplinternieuwe woning 'doorschuiven' (als uw inkomen past). Heeft u interesse om in zo'n benedenwoning te gaan wonen? Vertel het ons via de bewonersbegeleider(s) en dan kijken we met u wat er mogelijk is.



Hiernaast ziet u de kleur van de kozijnen en buitendeuren van de eventuele nieuwe benedenwoningen.



Ontwerp: aanzicht van de eventuele benedenwoningen (kleurenvoorbeeld Praagplantsoen)
De stoep die nu langs een deel van de flat loopt (balkonkant) wordt dan verlengd tot aan de stoep langs de Europaweg: zo kan men de benedenwoning bereiken zonder over het gras te lopen.



Ontwerp plattegronden eventuele nieuwe benedenwoningen

21.3 Invloed op de bestaande bergingen en garages

Plek in gebouw

Voor het maken van woningen moeten de bergingen op een andere plek van de begane grond komen. Daar gebruiken we de plek voor waar nu de inpandige garages zijn; die garages gaan dus weg. Alle bergingen worden dus verplaatst naar de galerijkant van de flat.

Afmeting

De meeste bergingen zijn nu ongeveer 7 m²; de nieuwe bergingen worden wat kleiner. Zo blijft er toch ruimte om voor iedere etagewoning een berging te hebben. (De gemiddelde berging nu is 7,3 m². Het gemiddelde straks is 5,7 m²). Over de huuraanpassing leest u op de volgende pagina.

De nieuwe bergingsdeur draait niet meer de berging in, maar juist de bergingsgang in. Dat geeft meer bruikbare ruimte (ongeveer een vierkante meter) in uw berging.

Containers

De huidige bergingen moeten al leeg moeten om het leidingwerk naar de woningen te vernieuwen en de nieuwe constructie te plaatsen (zie paragrafen 7.2 en 16.1, en pagina 31 bij 'Fase 0'). En vanwege de herindeling van de begane grond.

U hoort het zo'n 4 weken voordat uw berging leeg moet zijn. Wij zorgen voor tijdelijke opslagcontainers, die er staan tot de nieuwe bergingen klaar zijn. Ook organiseren we een paar momenten met vuilcontainers.

Nieuwe wanden, deuren en verlichting

Sommige binnenmuren (of delen) blijven staan (vanwege steun) en de bergingsgangen worden geschilderd. Verder worden alle bergingsmuren vernieuwd. De buitendeuren worden geschilderd, maar iedere binnendeur (naar een berging) is nieuw. Die nieuwe bergingsdeur draait dus de gang in. In de bergingsgangen komt nieuwe verlichting, en elke berging krijgt een lichtpunt met lamp erop. (Net als de wc-lamp is die lamp voor uw eigen onderhoud). Let op, deze bergingsaanpak is er alleen als de benedenwoningen er komen.



<--- Voorbeeldfoto's van een --->
nieuwe bergingsgang
(dat de blauwtint op de accentkleur
van Tiranaplantsoen lijkt, is toeval)



21.4 Huuraanpassing door aanpassing berging

De huidige bergingen zijn tussen de 5 en 10 m² groot (de meesten rond 7 m²).
De nieuwe bergingen zijn tussen de 5 en 7 m² (de meesten rond 5 à 5,3 m²).

Op de volgende twee pagina's leest u meer toelichting over de toewijzingspuzzel en ziet u welke maat uw berging nu heeft, en welke maat u terugkrijgt.

Als uw nieuwe berging meer dan 0,5 m² kleiner is dan uw huidige berging, verlagen wij uw huurprijs. Dat gaat als volgt:

- Een oppervlak wordt op 0,5 afgerond volgens Huurcommissiebeleid,
- Een berging krijgt 0,75 punt per m² in de woningwaardering,
- Een heel punt 'kost' ongeveer € 6,-. Voor de berging geldt dus € 4,50.
- De verlaging is dan: [het verschil in aantal m², afgerond per 0,5] maal € 4,50.

Rekenvoorbeeld 1: Uw berging is nu 6,8 m² en straks 5 m². Het verschil is 1,8 dus tellen we 2 m². Het gaat dan om 1,5 punt (= 2 x 0,75). Uw huur wordt dan verlaagd met € 6,75 (= 1,5 x € 4,5).

Rekenvoorbeeld 2: Uw berging is nu 6,4 m² en straks 6 m². Omdat er op 0,5 wordt afgerond (volgens Huurcommissiebeleid), valt het verschil weg in de afronding en wordt uw huur niet aangepast.

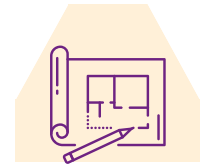
De huuraanpassing gaat in per de 1e van de maand nadat u de sleutels van uw de nieuwe berging heeft ontvangen. (Stel u krijgt de sleutels op 17 april; de huuraanpassing gaat dan in per 1 mei.)

Hoe nu verder?

Bij dit definitieve projectplan zit een akkoordverklaring om uw officiële reactie op het plan te geven. Op die akkoordverklaring is [het toevoegen van benedenwoningen] een aparte keuze.

*De verdeling van de begane grond als er benedenwoningen komen:
aan de galerijkant bergingen en aan de balkonkant woningen.*

De maten van de bergingen



Als er nieuwe benedenwoningen komen, wordt de begane grond opnieuw ingedeeld. De nieuwe bergingen komen in de (noord)helft / galerijkant van het gebouw; waar nu enkele bergingen en vooral garages zijn. In de andere (zuid)helft / balkonkant komen dan de nieuwe benedenwoningen.



Voorbeeld van een stuk begane grond, met aan de ene kant de bergingen en aan de andere kant de nieuwe benedenwoningen.

In de tabel op de volgende pagina ziet u welke maat uw berging nu heeft, en welke maat u straks terugkrijgt.

De gemiddelde grootte van een berging gaat van 7,3 m² naar 5,7 m². Zoals u in de tabel ziet, zitten zowel nu als straks sommigen onder het gemiddelde en sommige erboven. In de puzzel van [Nu] en [Straks] komt die verdeling zoveel mogelijk terug, binnen de beperkte mogelijkheden. Ook is er gepuzzeld dat straks opvolgende nummers niet kriskras door het gebouw lopen.

Over de eventuele huuraanpassing leest u op de vorige pagina.

Is uw berging straks klaar en meer dan 0,5 m² kleiner of groter dan hieronder staat, vertel het ons. Als het inderdaad klopt, dan verrekenen wij het met u.

Let op: u kunt geen rechten ontleen aan de genoemde maten.

Die maten komen van bouwtekeningen (huidig) en ontwerpen (situatie na renovatie). De exacte maten nu en straks kunnen misschien ietsje afwijken. Dat is niet te voorkomen of te verrekenen, waarvoor wij uw begrip vragen. Ten slotte wijzen wij erop dat uw woonduur, woning- en huishoudgrootte en persoonlijke voorkeuren niet meetellen in deze puzzel en er niet geruild wordt vanwege een of meer kenmerken of wensen.

Lissabonplantsoen

NR	Nu	Straks
59	7,7	5,7
61	4,9	5
63	7,9	5
65	7,9	5,8
67	10,1	6,7
69	6,9	6,7
71	6,7	5,2
73	7,9	5,2
75	7	5,4
77	7	5,5
79	10,1	7
81	4,9	5
83	10,1	6,9
85	6,8	5,4
87	7	6,1
89	10,1	7
91	10,1	8,2
93	7	5,4
95	6,1	5,5
97	7	5,5
99	6,9	5,4
101	6,8	5,2
103	7	5,2
105	10,1	6,4

Tiranaplantsoen

NR	Nu	Straks
107	4,8	5
109	6,8	5
111	7	5,3
113	6,7	5,1
115	7	5,5
117	7,1	5
119	6,1	5
121	10,1	6,4
123	7	5
125	7,1	5,8
127	6,1	5,1
129	6,8	6,4
131	4,7	5
133	4,9	5,1
135	7	5,8
137	7	5
139	7	5
141	7	5
143	10,1	10,6
145	6,7	5,6
147	7	5
149	4,8	5
151	7,7	5,4
153	8	6,4

NR	Nu	Straks
65	7,7	5,7
67	7,9	6,7
69	7,9	5,8
71	4,9	5
73	7	5
75	6,9	6,7
77	6,7	5,4
79	7,9	6,9
81	7	5,5
83	6,1	5,2
85	4,8	5,2
87	4,9	5
89	10,1	7
91	6,8	5,4
93	7	5,4
95	10,1	8,2
97	7	6,1
99	10,1	5,5
101	7	7
103	7	5,5
105	6,9	5,4
107	6,8	5,2
109	7	5,2
111	10,1	6,4

NR	Nu	Straks
113	10,1	6,4
115	6,8	5
117	7	5,5
119	6,7	5
121	7	5,1
123	7,1	5,3
125	6,1	5
127	10,1	6,4
129	7	5
131	10,1	6,4
133	7,1	5
135	6,8	5,1
137	7	5,8
139	4,9	5
141	7	5,8
143	7	5,1
145	7	5
147	10,1	10,6
149	6,1	5
151	6,7	5,6
153	4,7	5
155	4,8	5
157	7,7	5
159	8	5,4

Praagplantsoen

NR	Nu	Straks
75	4,9	5
77	7,7	5,8
79	7,9	6,7
81	7,9	5,7
83	10,1	7
85	6,9	5
87	6,8	5
89	7	6,7
91	10,1	6,9
93	4,8	5,2
95	7	5,5
97	10,1	7
99	4,9	5,4
101	7	5
103	6,7	5
105	6,9	5,2
107	6,8	5,2
109	7	5,5
111	7	5,4
113	7	6,4
115	6,1	5
117	7	5,8
119	10,1	7
121	6,9	5
123	6,8	5
125	7	5,5
127	10,1	6,9

NR	Nu	Straks
129	6,8	5
131	7	5,4
133	10,1	6,9
135	6,7	5,2
137	7	5,2
139	10,1	7
141	7,1	6,4
143	6,1	5
145	6,7	5,1
147	7	5,8
149	10,1	7
151	7,1	5
153	6,8	5
155	7	6,4
157	7	5
159	4,9	5
161	7	5
163	4,7	5,1
165	7	5,8
167	10,1	10,6
169	6,1	5
171	6,7	5
173	7	5
175	7,9	5,6
177	4,8	5
179	7,7	5,4
181	8	6,4

Let op: u kunt geen rechten ontleenen aan de genoemde maten.

Contact

Vragen over het project voor de renovatie

Bewonersbegeleider Ymere	Youri Buur
Telefoonnummer:	06 81 93 89 04
E-mail:	youri.buur@ymere.nl

Bewonersbegeleider Rutges
Naam en contactgegevens komen zo snel mogelijk.

Projectassistent Ymere	Jacqueline de Jong
Telefoonnummer:	088-080 6514
E-mail:	j.de.jong@ymere.nl

Procesmanager Ymere	Frank Herscheid
Telefoonnummer:	06 3818 9587
E-mail:	f.herscheid@ymere.nl

Vragen aan de Projectcommissie

U kunt vragen voor de projectcommissie sturen aan pcdeplantsoenen@gmail.com.

Mei 2025