

Definitief Projectplan

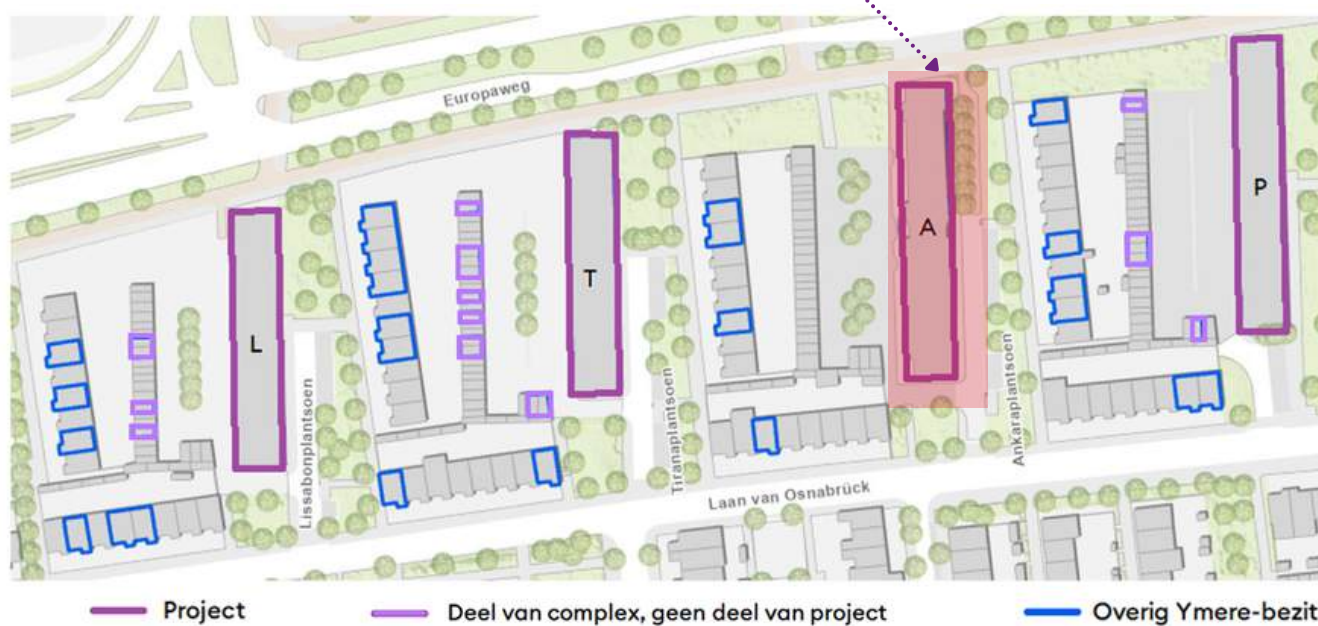


Onderhoud en renovatie Ankaraplantsoen

Ymere

Dit boekje is voor:

vaste huurders van Ankaraplantsoen in Haarlem



De flats Lissabonplantsoen, Tiranaplantsoen en Praagplantsoen pakken we ook aan, maar anders dan uw flat (die een aantal jaar geleden al is aangepakt). Die drie flats hebben daarom een eigen projectplan.

Voorwoord

Beste mevrouw, meneer,

U huurt bij ons een woning aan het Ankaraplantsoen. 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 comfortabeler!

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 het eventuele gebruik van een rustwoning.

Tip: op pagina 27 staat de samenvatting van dit 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 !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 15 leest u over de aanpassingen, 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

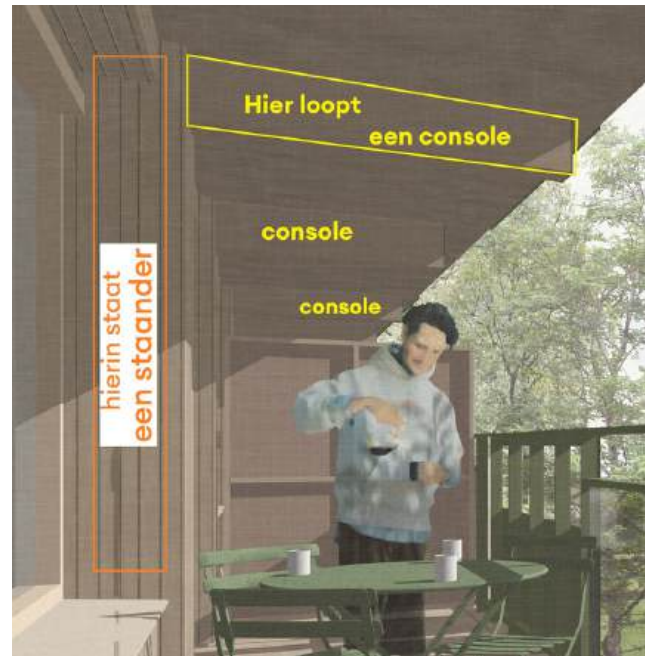
1. Nieuwe balkons en galerijen	2
2. Nieuwe gevels	5
3. Kozijnen voor- en achterkant	7
4. Duurzaamheid	9
5. Ventilatie	10
6. Elektriciteit	11
7. Keuken, badkamer en toilet	11
8. Aanpak algemene ruimte	12
9. Oplevering van uw woning	15
10. Planning	16
11. Wonen tijdens de werkzaamheden	19
12. Bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering	21
13. Uw medewerking voor de uitvoering	22
14. Uw huur en vergoedingen	23
15. Van concept naar definitief plan	25
16. Uw reactie	25
17. Contact	26
Samenvatting	27

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.)

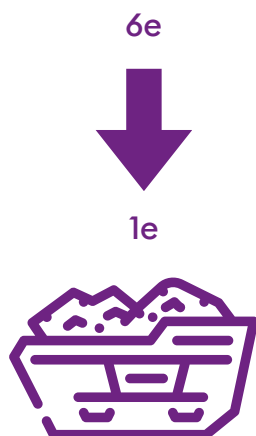


Vernieuwen in stappen

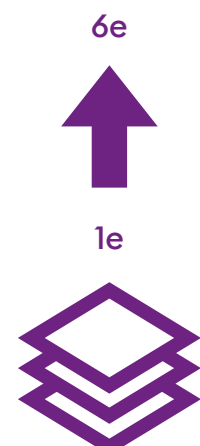
We slopen eerst de bestaande hekken, vloeren en de consoles. Bij het slopen van de betonconstructie gebruiken we zoveel mogelijk geluidsarme hulpmiddelen. Nadat de vloeren eraf zijn, zagen we de consoles eraf. Daarna komen er nieuwe stalen staanders tegen de gevels. Daaraan komen nieuwe stalen consoles. 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 6 maanden op het gehele Plantsoenen-project. Uw flat is gekoppeld aan het Praagplantsoen. We starten aan de balkonzijde van het Praagplantsoen en daarna aan de balkons van uw flat. Daarna komt de sloper terug voor de galerijen van het Praagplantsoen en daarna uw galerijzijde. De bouwers van de nieuwe vloeren volgen dezelfde volgorde. (Zo'n route langs het Lissabon- en Tiranaplantsoen hebben we al gedaan voor we bij uw flat komen.)



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 deurbel.

De nieuwe constructie komt ook in de bergingen

De nieuwe staanders moeten op de fundering staan. Daarom moeten we werken in de bergingen die aan de buitengevel liggen. Die moeten dus leeg zijn en in hoofdstuk 13 leest u er meer over.

Bij de benedenwoningen lopen de nieuwe staanders langs de buitenmuren.

1.2 De nieuwe balkon- en galerijvloeren

De nieuwe vloeren sluiten ook weer zo dicht/vlak mogelijk aan op de drempel onder de buitendeur. Zo kunt u makkelijk 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. Daarmee wordt ook de buitenruimte van de drie benedenwoningen zo'n 25 à 30 centimeter dieper (groter)

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.

Het open stukje galerij / kopgevel achter de noodtrappen wordt dichtgezet (zoals bij de andere flats al is)



Nieuw aanzicht begane grond en galerij 1e etage



Nieuw aanzicht begane grond en balkon 1e etage

1.3 Nieuwe hekken

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 onderaan deze pagina).

Alle hekken en platen worden vanaf de vloer net zo hoog als ze nu zijn. Op de galerij komt er weer een glazen gevel terug, vergelijkbaar met wat er nu ook is.



Nieuw aanzicht galerijkant: er zijn twee platen op elkaar, en tussen bovenste plaat en plafond is het open.

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. Als accent zijn deze dichte platen één plaat hoog, naast glazen platen die twee platen hoog zijn.

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

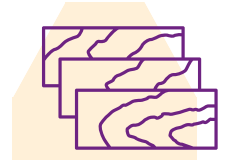


Nieuw aanzicht entree galerijkant



*Nieuw aanzicht hoofdentree (balkonkant)
(het groene glas is getekende weer-
spiegeling van de bomen voor de flat)*

2. Nieuwe gevels



Duurzaamheid vinden we belangrijk: u kunt dan energiezuiniger wonen. Daarom gaan we de woningen isoleren met veel isolatie. Met daarop 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 hierna 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 kleur van het nieuwe 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

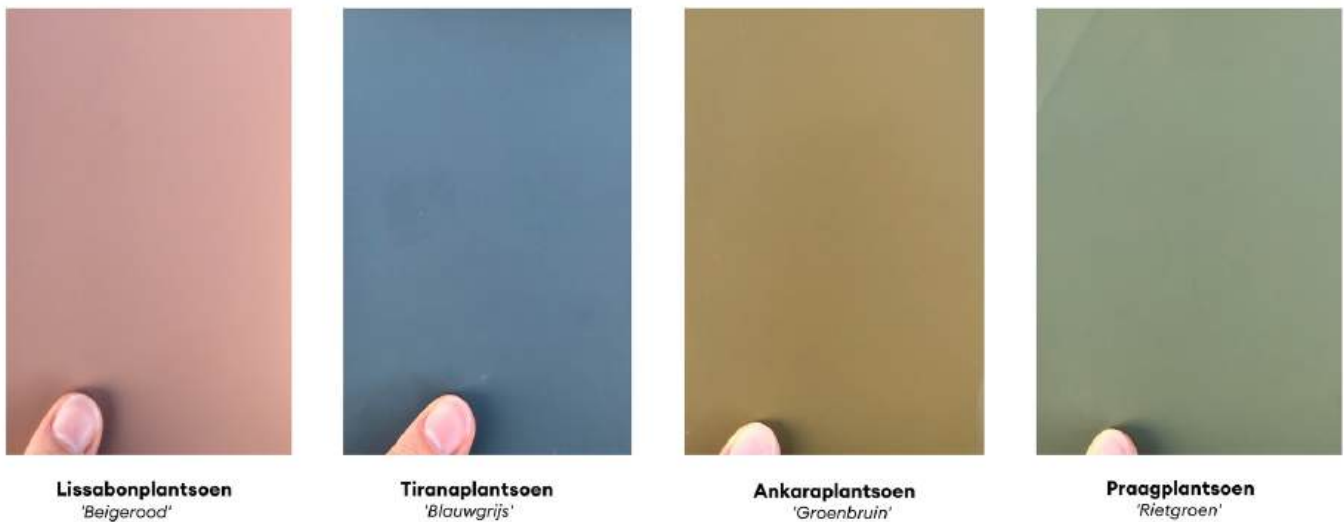
De vier flats van 'De Plantsoenen' lijken enorm op elkaar. Om de herkenbaarheid te vergroten krijgt iedere flat ook nu weer een eigen kleur. Die kleur komt op deze plekken:

- 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 bergingsdeuren worden 'signaalbruin'. Dit is ook de kleur van de kozijnen en panelen bij de benedenwoningen. Die kleur ziet u op de foto onderaan deze pagina. Hieronder ziet u de accentkleuren van de 4 flats.

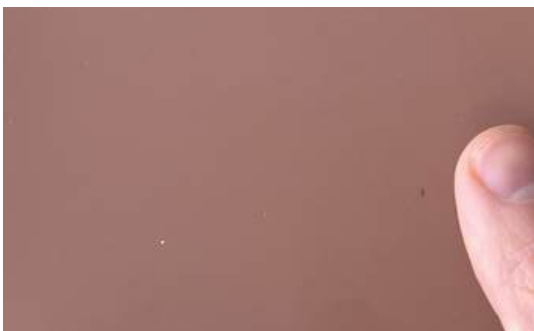


2.3 Kopgevels

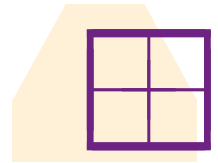
Ook de kopgevels krijgen een nieuwe afwerking (stuukwerk), met isolatie erachter.

We zijn nog aan het denken over een versiering op de kopgevels.

Dit is de kleur signaalbruin die komt op de bovenlichten, en de kozijnen (deuren en ramen benedenwoningen) en de buitendeuren van de benedenwoningen en bergingsgangen.



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, achter de nieuwe galerijhekken.

U krijgt een nieuwe voordeur.

Hieronder 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.

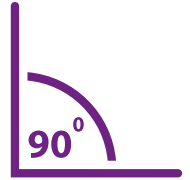
*De nieuwe voordeur (kleurenvoorbeeld Tiranaplantsoen) ---->
en de kleur van het nieuwe schilderwerk op de kozijnen.
De galerijmuren op deze foto moeten nog bekleed en
geschilderd worden. Die afwerking ziet u op de vorige pagina.*



3.2 Balkonzijde

Er komt een nieuwe balkondeur, met een nieuw slot (hetzelfde als de voordeur).

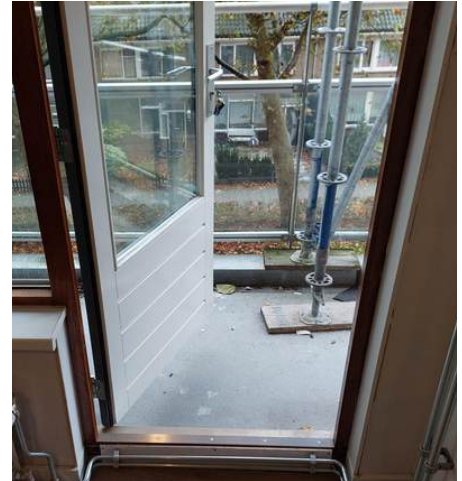
Op verzoek van de projectcommissie draait de nieuwe deur andersom naar buiten; naar de korte kant van het balkon. U kan dan gelijk naar het grote middendeel van het balkon zonder eerst de balkondeur dicht te moeten doen om erlangs te kunnen.



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



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 blijft 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 kozijnen in de 'groenbruine' accentkleur** van uw flat, en de ramen zijn ook weer te openen.

De kopgevel wordt doorgetrokken aan het eind van de galerij; achter de trap zit dan geen glas meer.

Ontwerp kopgevel ---->

*** Het accent rond de zijramen is op dit ontwerp iets beter te zien dan in Ankara-groenbruin. Daarom ziet u het kleurenvoorbeeld van het 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 het blok woningen rondom isoleren:

- Tegen de buitenmuren (voor-, achter- en zijgevels) komt een laag van ongeveer 25 centimeter dik. Daar tegenaan komen houten wanden (zie de plaatjes op pagina's 2 en 5 en hieronder).
- Aan de onderkant van het blok, dus tegen de plafonds van de entreehallen, bergingen, bergingsgangen en andere algemene ruimten

De daken zijn een paar jaar geleden al voldoende geïsoleerd; dat wordt niet vervangen. Onder de drie benedenwoningen zit al voldoende bodemisolatie.

Minder afhankelijk van gas

Daarom gaat u elektrisch koken. Dat is ook veiliger. Meer over het elektrisch koken leest u in paragraaf 6.2. Uw cv-ketel blijft op gas draaien.

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



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 Mechanische ventilatie (MV)

In de woningen is al individuele mechanische ventilatie (MV) aanwezig. U krijgt een nieuwe ventilatiebox en in de keukens, toilet en douche komt een nieuw afzuigventiel. En er zitten sensoren bij.

De nieuwe MV is CO₂-gestuurd

In de nieuwe ventilatiebox en in een meldkastje in de woonkamer (bij een stopcontact) 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 zit dicht op de ventielen, maar slaat niet direct aan bij de eerste minuut koken of douchen. En na afloop blijft het nog even langer afzuigen tot de lucht weer normaal vochtig is. Die uitloop verkleint de kans op schimmel enorm!



Sensor/meldkastje



Ventilatieventiel

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

De motor van de afzuigkap verstoort anders de motor van de mechanische ventilatie.

Een afvoerbuis van afzuigkap naar de meterkast of door de buitengevel mag niet.



5.2 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.

5.3 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 (minstens 1 per kamer): een zogeheten 'suskast'. Zij zijn iets dikker dan de andere ventilatieroosters, want er zit geluiddemping 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 10.5) hoort u het sowieso van ons. Wilt u het eerder weten? Onze contactgegevens staan achterop dit boekje.*

6. Elektriciteit

6.1 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.

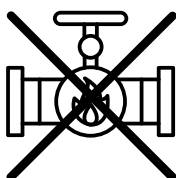
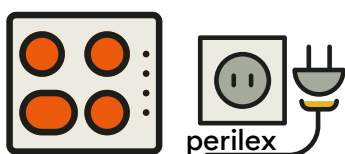
Meer groepen

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.

6.2 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, bij de plint, een zogeheten 'perilex-stopcontact' voor de aansluiting van een elektrische kookplaat (en eventueel oven). (----> zie hier schuinonder)



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 14.4 meer leest.

Tijdens de binnenwerkzaamheden (projectfase 4) sluiten we het gas af en halen we de kookgasleiding uit de keuken en meterkast. (*= 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.)*

Let op: de gasaansluiting voor uw cv-ketel blijft zitten.

7. Keuken, badkamer en toilet

Klein herstelwerk

Tijdens de twee werkdagen dat wij in uw woning aan het werk zijn (projectfase 4, zie paragraaf 11.2) voeren wij ook "klein herstelwerk" uit in de keuken, badkamer en toilet 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 12.3) worden deze werkzaamheden per woning vastgelegd. Blijkt uit de warme opname dat uw keuken, badkamer of toilet 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.) 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.



8. Aanpak algemene ruimte

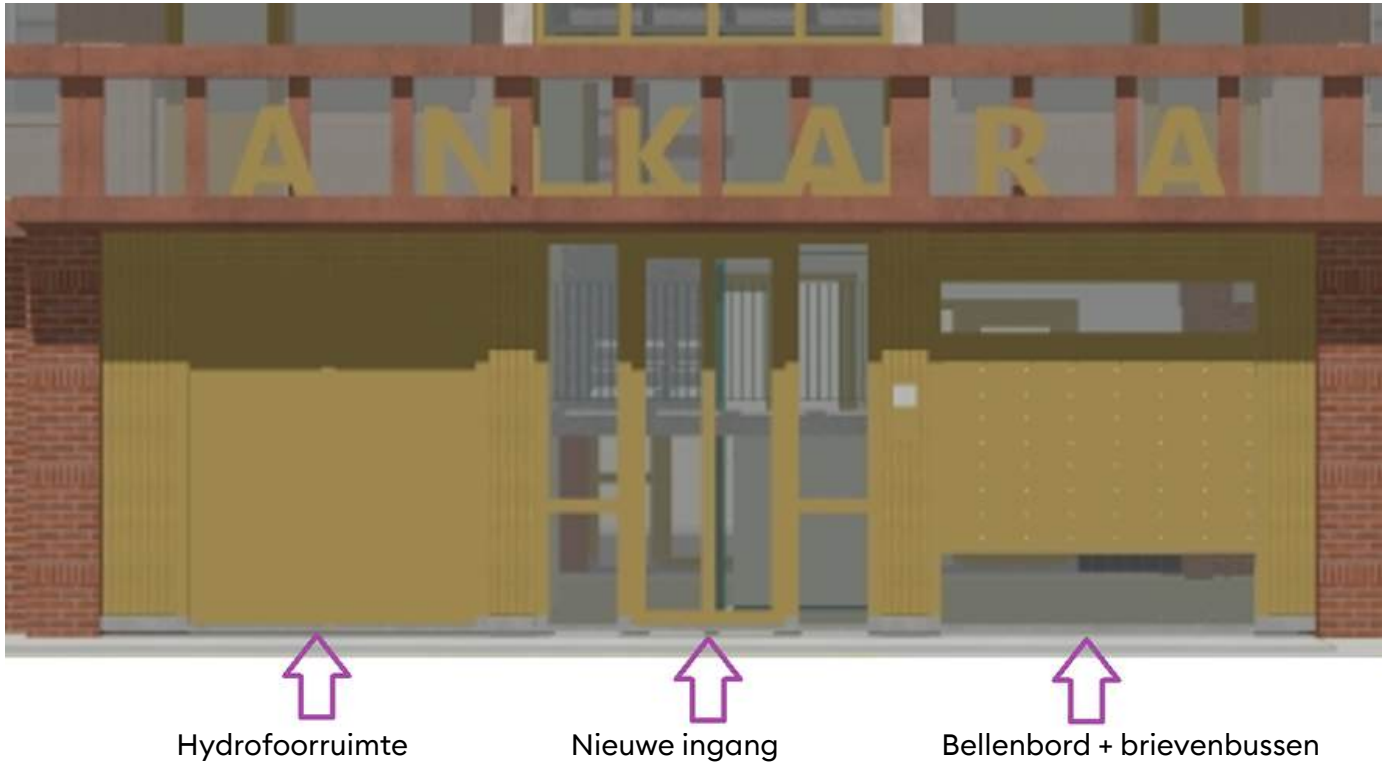


8.1 Een nieuwe entreehal en nieuwe scootmobielruimte

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).



- 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 omhoog. U kunt er dus langs om naar de liften te komen.
- Het stuk 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 doorloop naar 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). Nieuw gebruik van de oude scootmobielruimte wordt nog uitgewerkt (misschien extra scootmobielplekken).

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 (Ankara) 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 (kleurenvoorbeeld links: Ankara. Rechts: Praagplantsoen). Rechtdoor gaat u naar de lift. Rechtsaf ziet u de posthal. De wandtegels komen tot zo'n 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.

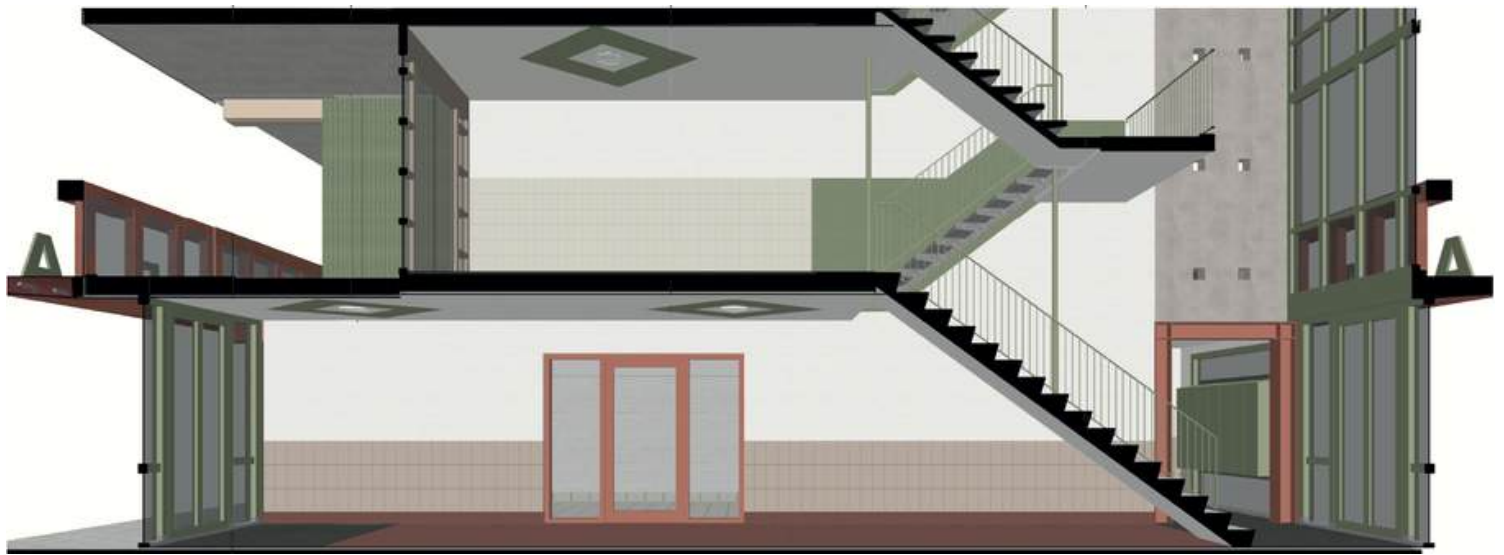


Dit ziet u als u vanaf het parkeerterrein de flat ingaat. (kleurenvoorbeeld Ankaraplantsoen) Rechts ziet u de wachtruimte en erachter de liften. Links de schuifdeur naar de scooterruimte.

8.2 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.



↑ *De videofoon in uw woning*

8.2 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.

8.3 Verlichting

Alle verlichting op de galerijen en in de trappenhuizen hebben al led-verlichting. Deze verlichting plaatsen we terug.

8.4 Bergingen

In de gangen worden de muren, deuren en deurkozijnen geschilderd in een lichte kleur. Tegen de plafonds (gangen en bergingen) komt isolatie; dat geeft meer comfort aan de woningen op de eerste etage. Daarvoor moet wel uw berging leeg zijn. Wij zorgen dan voor tijdelijke opslagruimte; daarover leest u meer in paragraaf 13.1.

8.5 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'

9. Oplevering van uw woning



9.1 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.

9.2 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.

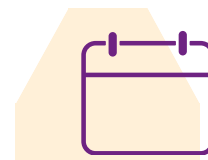
Tips:

- 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.

9.3 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.

10. Planning



10.1 Algemene planning en volgorde flats

Naast uw flat willen we ook Lissabon-, Tirana- en Praagplantsoen 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 werkplannen 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.*

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 drijfmat), 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.

10.2 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 10.3.

Over de werkdagen en -tijden leest u in paragraaf 11.2.

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

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 leidingen 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.

Fases per flat

Fase 1: Balkons

- Dichtzetten balkondeuren
- Slopen balkonvloeren en weer nieuwe vloeren en balkonhekken plaatsen.
- Aanbrengen isolatie en nieuwe gevelafwerking.
- Saneren asbest rond de ramen.
- 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 balkondeuren worden aangepast (inbraakwerendheid) en er komt daar een deurbel naast.
- Om de nieuwe staanders te plaatsen, moeten de bergingen aan de balkonkant leeg zijn.



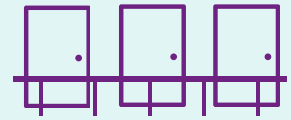
Fase 2: Tijdelijke toegangen

- Plaatsen tijdelijke lift en trappenhuizen
- 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 de ramen.
- 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.
- Om de nieuwe staanders te plaatsen, moeten de bergingen en garages aan de galerijkant leeg zijn.



Als de galerijen klaar zijn:

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

Fase 4: In de woningen (3 werkdagen)

- Plaatsen nieuwe mechanische ventilatiebox en ventielen
- Plaatsen videofoon
- Controle elektra (meterkast, leidingen, lichtpunten, stopcontacten)
- Verwijderen kookgasleiding & plaatsen perilex-stopcontact
- Klein herstelwerk keuken, badkamer en/of toilet (waar nodig)



Fase 5: Algemene ruimte

- Afronden opknappen entreehal
- Schilderen nieuwe bergingsgangen



10.3 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
- $\pm$ 2 weken per strang
- 3 werkdagen per woning

Fase 5: Algemene ruimte

- algemene werkzaamheden
- per gebouw
- enkele weken

10.4 Zo lang duurt het in/vanuit uw woning

Tijdens de ongeveer 12 maanden dat we in uw flat werken, werken we op 7 doordeweekse dagen (van maandag tot en met vrijdag dus) in/vanuit uw woning. De momenten staan hieronder.

U woont tijdens de werkzaamheden in uw woning. Is de overlast u te veel en u kunt nergens anders terecht, dan kunt u een rustwoning gebruiken als we in uw woning werken (zie paragraaf 11.3).

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.

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 buitenkant 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 (3 dagen)

Deze werkzaamheden (zie fase 4 op pagina 17) duren 3 dagen in uw woning. We proberen ze zoveel mogelijk te combineren om aaneengesloten te werken.

Uitloop

Volgens de huidige planning duren de werkzaamheden in en aan de individuele woning in totaal 7 doordeweekse werkdagen, waarbij we 2+2+3 aanhouden.

Als er uitloop lijkt te zijn, informeren we de betreffende bewoners. Er geldt een 'uitloopvergoeding'. Daarover leest u meer in paragraaf 14.5.

10.5 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 12.3 leest u meer over de bezoeken.

11. Wonen tijdens de werkzaamheden



11.1 Uitvoeren in bewoonde staat

De werkzaamheden worden gedaan terwijl u er woont. 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 en berging is werkruimte nodig. In paragraaf 13.1 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 9.2 leest u wat u dan moet doen.

11.2 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 maakt (bijna) geen gebruik van de lift en het trappenhuis. Zij gaan vooral via de steigers.

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.

11.3 Gedeelde rustwoningen

Heeft u veel last van de werkzaamheden in de flat? Bespreek dat met de bewonersbegeleider. We hebben namelijk enkele rustwoningen in een andere Plantsoenen-flat en/of in de buurt.

In een rustwoning kunnen meerdere bewoners tijdens de werktijden van de aannemer verblijven. 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.*

11.4 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 dan 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.

11.5 Toegang tot het gebouw tijdens de aanpak

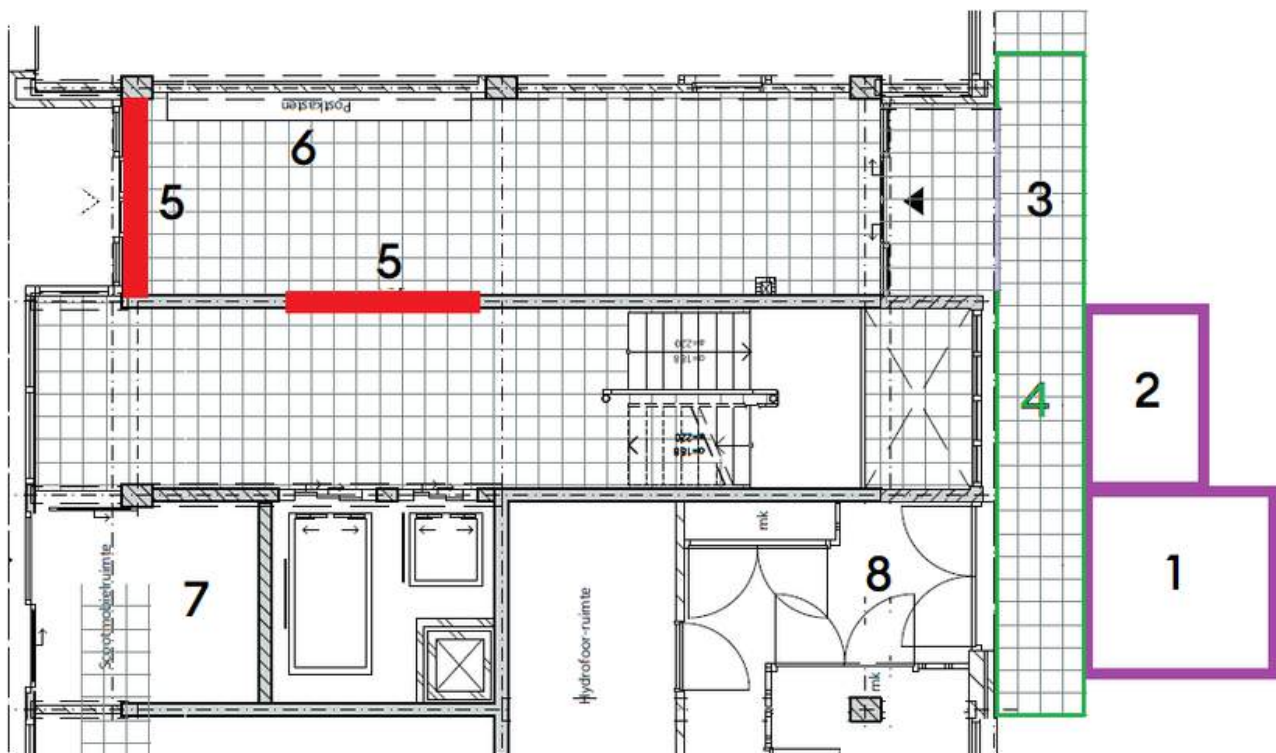
Tijdens de aanpak van de balkonkant kunt u de galerijkant met hoofdentree, scootmobielruimte, bergingsdeuren en garages gewoon gebruiken. Net als de liften en het trappenhuis. De oude hal-ingang aan de balkonkant gaat dicht omdat daar lopen dan te gevaarlijk kan zijn.

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 scootmobielruimte blijkt bereikbaar; de exacte route wordt nog uitgewerkt.

De plattegrond met de aanpassingen rond de entreehal (als de galerijkant wordt 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

12. Bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering



12.1 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 rustwoningsleutels, het (laten) regelen van hulp, huisbezoeken en andere individuele project-zaken. Zijn contactgegevens staan achter op dit boekje.

12.2 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.

12.3 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 kan 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.



13. Uw medewerking voor de uitvoering



13.1 Leeghalen van de bergingen

De nieuwe staanders voor de nieuwe balkons en galerijen moeten tot op de fundering komen. En de tegen de plafonds komt isolatiemateriaal. Daarom moeten wij in bergingen zijn en moeten die ruimtes leeg zijn. U hoort ongeveer 4 weken vooraf wanneer uw berging leeg moet zijn.

Containers

In uw woning moet werkruimte zijn en uw berging (en, als u die in de flat huurt, uw garage) moet tijdelijk een stukje of helemaal leeg. 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.

13.2 Werkruimte maken

Voor de aanpak van de balkons en galerijen moet uw balkon en stuk 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.

13.3 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 dan geeft u dat aan tijdens het huisbezoek (zie paragraaf 12.3). Samen kijken we dan naar een oplossing.

13.4 Zonwering

De gevels worden vernieuwd en de balkons worden verwijderd. Uw zonnenscherm(en) of schaduwdoek(en) moet(en) dus weg. Heeft u daar hulp 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 (die plaatsen wij 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.

13.5 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.

14. Uw huur en vergoedingen



Een niet onbelangrijk onderdeel van het projectplan zijn de vergoedingen 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.

14.1 Geen huurverhoging voor de werkzaamheden

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.

14.2 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).

Variabele kosten (prijspeil 2024)

Omschrijving	per maand
Wijkbeheerder	€ 2,00
Stroom algemene ruimten*	€ 9,00
Koud water verbruik*	€ 15,60
Schoonmaak algemene ruimten	€ 12,00

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 hiergenoemde bedrag is de Ymere-standaard op basis van het gemiddelde verbruik. Het bedrag dat u betaalt kan hiervan afwijken door hoeveel er in uw flat wordt gebruikt.
- ** 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.

14.3 'Projectvergoeding'

Na het plaatsen van het nieuwe dubbelglas wilt u misschien de kozijnen van binnen schilderen. In lijn met het Haarlemse 'Algemeen Sociaal Plan' (ASP) betalen we daarvoor € 82,- per woning. Daarnaast is er vanuit het ASP een vergoeding voor 'algemeen herstel', van € 105,- per woning. In de werkzaamheden zien we geen aanleiding voor andere herstoffering in uw woning. Daarom is de projectvergoeding dus € 187,- 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 deze éénmalige vergoeding binnen 4 weken na de oplevering van de woning. De uitkering kan verlaagd worden als u een betaalachterstand heeft bij Ymere.

14.4 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!

Het bedrag wordt 4 weken voor de start van de werkzaamheden in de woning uitbetaald. Zo kunt u op tijd een kookplaat kopen zodat u niet zonder zit als het kookgas weggehaald wordt.

14.5 Uitloop van werkzaamheden in of aan de individuele woning

Volgens de huidige planning duren de werkzaamheden in of aan de individuele woning in totaal 7 dagen. Zoals uit de planning (pagina's 17 en 18) blijkt, gaan we uit van 2+2+3 dagen*.

Als deze 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+3 dagen duurde, maar 2+3+2 dagen. Dan zeggen we niet "2+3+2= 7, 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 wij dat de vergoeding ook niet geldt als de uitloop komt doordat een bewoner geen toestemming verleent om de werkzaamheden uit te voeren.

14.5 Een zelfaangebrachte voorziening (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.

15. Van concept naar definitief plan



Van concept naar definitief plan

oals 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)

- In hoofdstuk 8 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 10.
- Uw zonnescherm(en) en satellietshotel moet u zelf verwijderen, maar wij kunnen hulp bieden. Daarover leest u in hoofdstuk 13.
- Dít hoofdstuk: het gaat immers niet meer over het concept-plan en de raadpleging.
- De toelichting op de akkoordverklaring, als apart hoofdstuk (16).

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

16. Uw reactie

Voor de verbeteringen

In dit projectplan 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 vernieuwen van individuele mechanische ventilatie inclusief CO2-sensoren en vochtsensor, nieuwe ventilatieroosters en ventielen;
- 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.

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 medehuuder

Heeft u een geregistreerde 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 Ankaraplantsoen akkoord gaat, gaat het plan voor iedereen door. Wij houden u op de hoogte over de uitkomsten.

16. 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 gebruik van een rustwoning of over projectproblemen 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.

Samenvatting



Werkzaamheden buiten de woningen

- Nieuwe constructie en nieuwe vloeren voor galerijen en balkons;
- Nieuwe glasgevel galerijen, nieuwe balkonhekken met glas en dichte platen, en nieuwe privacy-schermen 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;
- De ramen in de buitenkozijnen die open kunnen worden vernieuwd;
- Nieuwe voordeur en balkondeur met driepuntssluiting en HR++-glas;
- Nieuwe, individuele mechanische ventilatiebox en nieuwe ventilatieroosters;
- Aanpassen van de elektrische installatie waar nodig;
- Overstap op elektrisch koken;
- Controle en waar nodig klein herstelwerk keuken, badkamer en toilet; en
- Het plaatsen van een videofoon.

Werkzaamheden in het gebouw

- Opknappen en herindelen entreehal, schilderwerk lifthallen, trappenhuis en nieuwe brievenbussen;
- Het opknappen van de entree en algemene ruimten en schilderen van de bergingsgangen; en
- Isoleren van plafonds in de bergingen en de bergingsgangen, en tegen de plafonds van de 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.

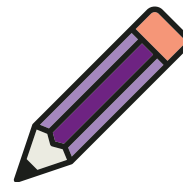
De planning

- De aanpak van de hele flat duurt ongeveer 12 maanden; en
- In/vanuit uw woning zijn we ongeveer 7 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;
- 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.

Ruimte voor uw vragen of notities



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 Sylvia Philipppo.
E-mail: bcankaraplantsoen@gmail.com of een briefje in haar brievenbus (nr 133)
Telefoonnummer: 06 330 37 668

Mei 2025