

Verbetervoorstel.

Voor de bewoners van Ribesstraat 34-44,
Heggerankweg 9-49 en 151-163 (oneven)
en Heggerankweg 2-48 (even)



**Samen
verduurzamen.**





Samen verduurzamen.

- 05.** Je woning veiliger en duurzamer
- 07.** Jouw mening telt
- 08.** Wat houdt 'Samen verduurzamen' in?
- 10.** Wat doen we nog meer in jouw woning?
- 11.** Zo gaat het eruit zien
- 13.** Wat zijn de voordelen en kosten?
- 14.** De werkzaamheden: wat merk ik ervan?
- 15.** Goed om te weten
- 16.** Hoe gaat het verder?
- 18.** Veelgestelde vragen
- 19.** Heb je nog vragen?





04. Samen verduurzamen.



Waar gaat dit boekje over?

Samen met jou willen we je woning verbeteren. Daarom zijn we het verduurzamingsproject Heggerankweg gestart. In dit project willen we een aantal werkzaamheden uitvoeren. Voor deze werkzaamheden hoef je je woning niet uit, je kan er blijven wonen. Over de werkzaamheden vertellen we je in dit boekje meer. Ook lees je welke hulp we je kunnen geven.

Waarom je woning verbeteren?

Met dit project maken we jouw woning in één keer comfortabeler en energiezuiniger.

Je hebt hier meteen voordeel van:

- Warmer in de winter
- Altijd goede en gezonde lucht in huis
- Een lager energieverbruik
- Goed voor je portemonnee

Wat gaat er gebeuren?

In dit boekje staan alle werkzaamheden vanaf bladzijde 8.

Om welke woningen gaat het?

We willen in totaal 108 woningen verbeteren die liggen aan de Heggerankweg en de Ribesstraat.

Hoe zit het met de kosten?

Je betaalt geen extra huur, wel wat extra servicekosten. Meer daarover lees je op bladzijde 13. Bij hetzelfde energiegebruik dalen je kosten.

Hulp nodig? Vraag het aan Rosalinda

Al je vragen kun je stellen aan de bewonersbegeleider Rosalinda Presburg van QBuild. Op bladzijde 19 staat hoe je haar kunt bereiken.

Kom kijken!

In de woning aan de Heggerankweg 39-H zijn alle werkzaamheden al uitgevoerd. Hier kan je komen kijken. In de brief bij dit boekje lees je daar meer over. Rosalinda leidt je graag rond.

Voordat aannemer QBuild aan de slag gaat, ontvang je meer informatie over de werkzaamheden, de voorbereiding en de planning.

**Voor vragen kun je ons bellen, appen of mailen.
Je vindt onze gegevens op de laatste bladzijde.**



“

Samen maken
we de wereld
stap voor stap
een **betere** plek
voor iedereen.

”



Jouw mening telt.

De werkzaamheden voor het verduurzamen doen we alleen als minimaal 70 procent van de bewoners 'ja' stemt voor deze werkzaamheden. Dit is zo geregeld in de wet (zie bladzijde 17). Op bladzijde 8 leggen we uit wat deze werkzaamheden zijn.

Het onderhoud en de werkzaamheden voor brandveiligheid zijn noodzakelijk en voeren we in ieder geval uit, ook als niet 70% van de bewoners 'ja' stemt voor de verduurzaming. Op bladzijde 10 leggen we uit wat deze noodzakelijke werkzaamheden zijn.

Lever daarom vóór **11 augustus 2023** je ingevulde akkoordformulier in.

- U kunt het formulier door de brievenbus doen van Heggerankweg 39-H.
- U kunt ook een foto van het akkoordformulier sturen per sms of Whatsapp, naar 06 51 71 00 73.
- Of mail uw foto van het akkoordformulier naar: bewonersbegeleider@qbuild.nl.





Wat houdt 'Samen Verduurzamen' in?

Werkzaamheden: isoleren en ventileren

Isoleren.

Voor een goede isolatie krijg je in alle ruimtes nieuw, goed isolerend (HR++) glas.

Het glas in de voordeuren vervangen we niet.

Hier kunnen we geen HR++ glas in plaatsen.

Omdat dit een klein oppervlakte is, verlies je hier weinig energie.

Als je in de achtergevel klepramen hebt, vervangen we die door vast glas en een rooster.

Wat doen we voor een goede isolatie nog meer?

Muren:

- We isoleren de achtergevels van jouw woning van buitenaf, hierdoor wordt je balkon 11 centimeter minder diep. De achtergevel werken we af met sierpleister.
- We isoleren de zijgevels en werken ze af met steenstrips, zo blijft het er hetzelfde uitzien. (Dit is nog niet definitief, de gemeente moet dit nog goedkeuren).

Ramen en deuren:

- We vervangen de aluminium kozijnen aan de achterkant voor kunststof kozijnen op alle woningen aan de Ribesstraat en de Heggerankweg 9 tot en met 17.
- We vervangen de tochtstrips als dat nodig is.
- We maken de kieren rondom alle kozijnen dicht.
- We doen onderhoud aan het hang- & sluitwerk van deuren en ramen.

Dak:

- We isoleren het dak aan de buitenkant, je krijgt ook nieuwe dakpannen.
- We vernieuwen bestaande dakramen.

Vloer:

- Er is in de meeste woningen geen kruipruimte, daarom isoleren we de vloeren niet.

Heggerankweg 151-163.

Het glas in de portiekramen vervangen we en de portieken worden geïsoleerd. Omdat bij deze woningen kruipruimte aanwezig is, brengen we vloerisolatie aan. Een voorbeeld van deze vloerisolatie kun je bekijken in de proefwoning (Heggerankweg 39-H).

Kiezen voor voorzetwanden voorgevel.

Wil je je huis nog prettiger maken, kies dan voor een geïsoleerde voorzetwand. Deze is ongeveer 10 centimeter dik en komt aan de straatkant van de binnenkant van de woning.

We hebben een voorbeeld gemaakt in de proefwoning, Heggerankweg 39-H.

Geef je keuze aan op het akkoordformulier. Om je voorzetwand weer mooi te maken, krijg je een vergoeding van € 150,- om zelf verf of behang te kopen.

QBuild vertelt je er meer over als we bij je langskomen voordat de werkzaamheden gaan beginnen.



Ventileren: altijd frisse lucht in je woning

Een goed geïsoleerde woning moet je ook goed kunnen ventileren. Anders krijg je vocht- en schimmelproblemen. Om dit te voorkomen krijg je:

- Nieuwe ventilatieroosters in de kozijnen aan de voor- en achterkant, die je zelf open en verder dicht kunt zetten. Je kunt zien hoe dit eruit ziet in de modelwoning (Heggerankweg 39-H).
 - Een mechanische ventilatiebox. Er komen afzuigpunten in de badkamer, keuken en toilet; Deze plaatsen we in een verlaagd plafond. Op de bladzijde 11 ziet u een plaatje van hoe dit eruit komt te zien. De buis van de woningen op de begane grond blaast uit via de achterkant van de woning.
- De buis van de woningen op de verdieping blaast uit via het dak. Iedere woning is anders, daarom bekijken we tijdens de kennismaking hoe de buizen in uw woning gaan lopen.
- We plaatsen een CO₂-meter in de woonkamer en de slaapkamer. Deze meter zorgt ervoor dat de ventilatie automatisch af gaat zuigen als dat nodig is.
 - Als het (voor voldoende ventilatie) nodig is, korten we de binnendeuren (maximaal 2 cm) in.



Zonnepanelen

Voor de bewoners van Heggerankweg 151-163 en Heggerankweg 9 - 49 onderzoeken we of er zonnepanelen op het dak geplaatst kunnen worden. Je kunt het aangeven als je hiervoor interesse hebt op het akkoordformulier.

Zonnepanelen mogen we alleen aan de achterkant plaatsen. Dit komt door de zonligging of omdat we rekening moeten houden met beschermd stadsgezicht. Daarom kunnen er bij de Ribesstraat en Heggerankweg 2-48 geen zonnepanelen geplaatst worden.

Eigen Haard installeert en onderhoudt de zonnepanelen voor jou.

De zonnepanelen sluiten we aan op je eigen meterkast.

Je hoeft hier verder niets voor te doen. Je blijft gewoon bij je huidige energieleverancier.

Let op: Als je niet kiest voor zonnepanelen, dan leggen we wel alvast kabels van het dak naar jouw meterkast aan. Zodat latere huurders wel kunnen kiezen voor zonnepanelen.

Wat doen we nog meer in jouw woning?

De werkzaamheden in jouw woning bestaan uit 3 delen:

- Isoleren en ventileren (Samen verduurzamen, zoals hiervoor beschreven)
- Brandveiligheid
- Onderhoud

Brandveiligheid.

Je woning voldoet nu niet aan de nieuwste wet- en regelgeving voor brandveiligheid.

Tijdens de kennismaking bekijkt QBuild in alle woningen wat voor de brandveiligheid nog gedaan moet worden.

- We plaatsen een rookmelder in de hal en we maken de doorvoeren van de leidingen brandveilig.
- Bij Heggerankweg 151-163 maken we de toegangsdeuren naar de woningen in de portieken brandveilig.
- Plafonds die niet brandveilig zijn, vervangen we door nieuwe plafonds. QBuild bekijkt tijdens de kennismaking of dit in uw woning nodig is.

Onderhoud.

- We schilderen al het buitenschilderwerk;
- We controleren al het houtwerk op houtrot;
- We herstellen beton- gevel- en metselwerk als dat nodig is;
- We herstellen de staal- en betonconstructie van het balkon;
- We vervangen als dat nodig is de hemelwaterafvoer;
- We coaten de vloeren van de balkons;
- We vervangen het lood- en zinkwerk van de schoorstenen, dakgoten en luifels;
- We maken de balkons en balkonhekken schoon;
- Als het nodig is herstellen we de houten gootafwerking;
- Als je een gaskachel hebt, vervangen we deze door een nieuwe cv-ketel, nieuw leidingwerk (in overleg met de bewoner) en nieuwe radiatoren. Hiervoor betaal je €1,60 per maand huurverhoging. Dit kun je aangeven op het akkoordformulier;
- Tijdens de werkzaamheden controleren we alle woningen op de aanwezigheid van loden leidingen;
- We voeren onderhoud uit aan de bergingen;
- We vervangen de cv-ketels die ouder zijn dan 18 jaar;



Asbest

Voordat de werkzaamheden starten, doen we in alle woningen een onderzoek naar asbest. Als we asbest vinden op een plek waar we werkzaamheden doen, verwijderen we daar het asbest. Het verwijderen van asbest doen we op een veilige manier. Dit gebeurt door een goedgekeurd bedrijf. We zorgen ervoor dat u er zo min mogelijk last van heeft.



Zo gaat het eruit zien.



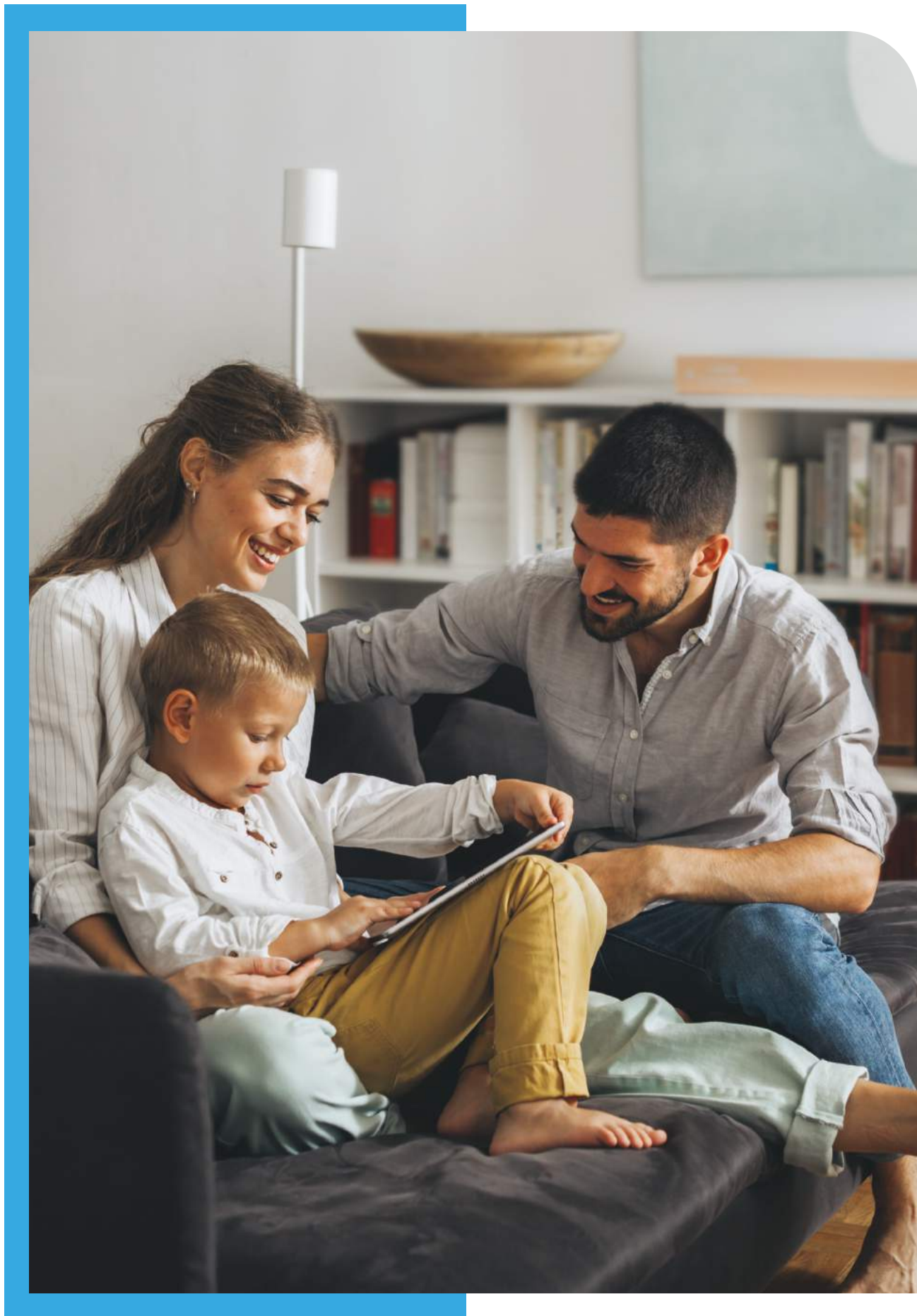
De box voor mechanische ventilatie plaatsen we in een verlaagd plafond in de keuken.



Als u kiest voor voorzetwanden aan de straatkant, plaatsen we aan de binnenkant isolatie van ongeveer 10 centimeter dik.



We isoleren de achtergevels van uw woning van buitenaf, hierdoor wordt je balkon 11 centimeter minder diep. De achtergevel werken we af met sierpleister.



12. Samen verduurzamen.



Wat zijn de voordelen en kosten?

We zorgen er samen voor dat je in een fijne, comfortabele en energiezuinige woning woont.

De voordelen van de aanpassingen op een rijtje:

- Lekker warm in de winter en langer koel in de zomer;
- Je verbruikt minder energie en bespaart dus op je energiekosten;
- De mechanische ventilatie zorgt voor gezondere lucht in huis;
- Door het onderhoud ziet alles in en om je woning er weer schoon en fris uit.

Jouw besparing:

Voor deze verbeteringen vraagt Eigen Haard geen huurverhoging. Dit staat los van de jaarlijkse huurverhoging, waarbij de Rijksoverheid de maximale toegestane huurverhoging vaststelt.

Je woning isoleren is goed voor het milieu en uw comfort. Doordat je minder energie verbruikt, kun je besparen op je energiekosten. Hoeveel je bespaart, hangt af van hoeveel je stookt. En van de kosten van jouw energieleverancier.

Jouw kosten:

- Voor het onderhoud van de mechanische ventilatie betaal je na oplevering van de woning een bedrag van €1,10 per maand aan de servicekosten. Dit systeem verbruikt gemiddeld 50 kWh per jaar. Als we rekenen met de huidige energietarieven (€ 0,45 per kWh) betekent dat, dat je €1,88 per maand kwijt bent aan stroomkosten. Dit is altijd afhankelijk van bewonersgebruik en de energietarieven.
- Voor het onderhoud van de zonnepanelen betaal je per zonnepaneel € 3,- per maand.

Deze bedragen worden niet meegenomen met de jaarlijkse huurverhoging en de berekening voor de huurtoeslag.

- Als we een CV-ketel, nieuw leidingwerk en nieuwe radiatoren in uw woning plaatsen betaal je €1,60 huurverhoging.





De werkzaamheden: wat merk ik ervan?

Planning.

De werkzaamheden starten waarschijnlijk eind 2023. We beginnen op de hoge nummers van de Heggerankweg en werken richting de Ribesstraat.

- De werkzaamheden voor het verduurzamen van jouw woning duren ongeveer 5 werkdagen. Als je voor voorzetwanden kiest duren de werkzaamheden maximaal 2 dagen langer.
- Daarnaast voeren we onderhoudswerkzaamheden uit en vervangen we brandgevaarlijke plafonds in woningen waar het nodig is. Als dat bij jou nodig is, duren de werkzaamheden langer dan 5 werkdagen.

De precieze planning maken we later. We kunnen je dan ook vertellen voor welke werkzaamheden we in jouw woning moeten zijn en welke overlast je ervan hebt.

Bewonersboekje en kennismaking.

Alle informatie zetten we voor je in een bewonersboekje. Je krijgt dit boekje als we langskomen voor een kennismaking. Hiervoor maken een afspraak. We nemen het bewonersboekje door en maken kennis.

Tijdens dit bezoek is er iemand om de woning technisch te bekijken, we maken dan ook technische foto's.

De bewonersbegeleider van QBuild komt ook tijdens dit bezoek. Je kunt dan al je vragen over de werkzaamheden bespreken.



Goed om te weten:

Thuis blijven

Voor de werkzaamheden hoef je niet thuis te blijven, maar het kan wel. Je kunt gewoon blijven wonen en je dagelijkse dingen blijven doen. Als je wilt kun je ook je sleutel afgeven.

Jouw medewerking

Om de werkzaamheden goed te laten verlopen, hebben we je medewerking nodig:

- Maak ruimte vrij rondom de kozijnen en in de ruimtes waar we aan de plafonds werken.
- Waar nodig, vragen we je om je spullen af te dekken. Je krijgt hiervoor afdekfolie van QBuild.
- We vragen toegang tot jouw woning wanneer dat nodig is.

Hulp nodig?

Heb je hulp nodig tijdens de werkzaamheden? Geen probleem! We kunnen jou helpen. Dit kun je bespreken als QBuild langskomt voor de kennismaking.

Jouw persoonlijke situatie

Heb je huisdieren en/of moet de aannemer rekening houden met jouw gezondheid dan zoeken wij daar een passende oplossing voor. Geef dit door wanneer de aannemer bij jou thuiskomt ruim voor start van de bouw.

Overlast

Tijdens de werkzaamheden is er overlast. We laten het op tijd weten als er veel geluidsoverlast is. Ook komt er stof vrij. We beperken de overlast zoveel mogelijk. Wij ruimen aan het eind van elke dag op en laten jouw woning altijd (bezem)schoon achter. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden plaatsen we steigers. Voor het plaatsen van de steigers, hebben we vanuit de gevel minimaal 2 meter ruimte nodig.

Glas vervangen

We zorgen ervoor dat aan het eind van de dag jouw ramen dicht zijn. Je zit dus niet in de kou.

Rustwoning (waar je ook kunt werken)

De werkzaamheden voeren we uit terwijl je gewoon in je woning kunt blijven. Maar soms is het prettiger voor je als je tijdens de werkzaamheden ergens anders kunt zijn. Bijvoorbeeld omdat je thuiswerkt of het onrustig is in je woning. Hiervoor hebben we een rustwoning waar je overdag naar toe kan. De woonkamer richten we gezellig in. Er is koffie, thee, wifi en een televisie. Het gebruik van een rustwoning is gratis.

Schade?

Ontstaat er schade in jouw woning tijdens de werkzaamheden, meldt dit zo snel mogelijk. Dan zoeken we samen met jou naar een oplossing.

Alles klaar?

Als alles klaar is, maken we schoon waar we gewerkt hebben en maken we ook uw nieuwe ramen schoon.





Hoe gaat het verder?



Proefwoning

In de proefwoning op Heggerankweg 39-H, zijn de meeste werkzaamheden uitgevoerd. In deze woning kun je zien hoe het er uitziet. We bellen je om een afspraak te maken om in de modelwoning langs te komen.

Wil je zelf een afspraak maken of verzetten? Bel dan met Rosalinda.

Rosalinda is per telefoon bereikbaar op 06 51 71 00 73 of mail naar: bewonersbegeleider@qbuild.nl. Zij laat u graag zien wat we gaan doen en ze kan uw vragen beantwoorden.



Stem je ja of nee?

Het onderhoud en de werkzaamheden voor brandveiligheid zijn noodzakelijk en voeren we sowieso uit. De werkzaamheden voor het verduurzamen doen we als 70% van de bewoners 'ja' stemt voor deze werkzaamheden.

Wij vragen je daarom vóór **11 augustus 2023** jouw ingevulde akkoordformulier in te leveren.

Dit kan op 3 manieren:

- Je kunt het formulier in de brievenbus doen van de proefwoning: Heggerankweg 39-huis.
- Je kunt ook een foto van het akkoordformulier via WhatsApp sturen naar Rosalinda via 06 51 71 00 73.
- Of mail jouw foto van het akkoordformulier naar: bewonersbegeleider@qbuild.nl.



Wet- en regelgeving

Wanneer de verhuurder wil verduurzamen, moet hij de huurder(s) daarvoor een schriftelijk voorstel doen. Bij grootschalige renovatie (meer dan tien woningen) wordt het voorstel van de verhuurder redelijk geacht als meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd.

Als 70% van de huurders heeft ingestemd, maar een huurder niet heeft ingestemd, dan heeft deze huurder de mogelijkheid de rechter te vragen het voorstel te toetsen. De huurder kan binnen acht weken na dagtekening van de bevestigingsbrief, waarin staat dat 70% is gehaald, de vraag aan de rechter stellen. De rechter toetst dan of het voorstel voor deze huurder redelijk is. Meer informatie over dit proces kunt u krijgen bij een juridisch loket. Vraagt de huurder dit niet aan de rechter binnen het gestelde termijn van acht weken, dan moet de huurder meewerken aan het voorstel van de verhuurder.



Gaat het project door?

Als 70% van de bewoners akkoord zijn, krijg je daarvan bericht. Daarna komen we bij je langs voor een kennismaking en om de planning voor jouw woning door te nemen. Hiervoor maken we een afspraak met jou. Er komt iemand om de woning technisch te bekijken, samen met de bewonersbegeleider.

Je kunt dan ook bespreken waar je eventueel hulp bij nodig hebt. Of je thuisblijft of de sleutel afgeeft. En of er andere dingen zijn waar we rekening mee moeten houden.





Veelgestelde vragen:

Waarom deze veranderingen, maar niet gelijk helemaal van het gas af?

Dit is nu nog te vroeg. De gemeente Amsterdam gaat waarschijnlijk op zijn vroegst vanaf 2030 een warmtenet aanleggen, waar de woningen dan op aangesloten kunnen worden.

Ik heb andere voorstellen voor verduurzaming en energie besparen, maar die zie ik hier niet tussen, Kan ik die nog voorstellen?

Heel veel opties zijn overwogen en om verschillende redenen afgevallen. Het voorstel is nu niet meer aan te passen of uit te breiden.

Ik ben het met sommige dingen wel eens, andere niet, wat moet ik doen?

Je stemt ja of nee. Dit geldt voor alle werkzaamheden voor het verduurzamen.

Worden de vloeren geïsoleerd en de kieren tussen de vloeren ook gedicht?

Nee, het isoleren van de vloeren is helaas technisch niet mogelijk. Omdat er te weinig ruimte onder de vloeren zit. Ook de kieren dichten tussen de vloeren is geen onderdeel van het project.

Kan ik ook andere dingen die niet goed zijn in mijn woning doorgeven tijdens de werkzaamheden?

Voordat de werkzaamheden starten komt de aannemer in iedere woning langs. Bijzonderheden kun je dan ook doorgeven. De aannemer bekijkt en bespreekt dit met Eigen Haard. Als dit niet binnen de werkzaamheden past, wordt daar een aparte afspraak voor gemaakt.

Kan ik uit de maatregelen kiezen?

Dit is een voorstel van Eigen Haard als een pakket aan maatregelen. Als 70% van de bewoners voor deze maatregelen kiezen, dan gaat het hele pakket bij alle bewoners door. Je kunt dus niet kiezen voor een aantal maatregelen, het gaat om het hele pakket.

Wordt er ook iets aan geluidsisolatie tussen de woningen gedaan?

Nee, geluidsisolatie is een ingrijpende maatregel. Dan kun je niet meer in je woning blijven wonen en moet je tijdelijk je woning uit. Dit project gaat over isoleren, ventileren, brandveiligheid en onderhoud en is geen renovatie.





Heb je nog **vragen?**

Wil je een afspraak maken of verzetten? Of heb je andere vragen?
Neem dan contact op met Rosalinda via onderstaande gegevens.

Rosalinda Presburg
Bewonersbegeleider QBuild

06 51 71 00 73

bewonersbegeleider@qbuild.nl



