



***Concept* Technisch Plan**

Linnaeuskade 31, Pythagorasstraat 1-19 & 23-25



September 2025 (3)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	De werkzaamheden	4
3.	Uw nieuwe huurprijs	8
4.	De oplevering van uw woning	8

1. Inleiding

Uit onderzoeken blijkt dat de woningen aan de Linnaeuskade 31, Pythagorasstraat 1-19 en 23-25 niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Er zijn veel klachten over vocht, tocht, kou en schimmel. Ook de brandveiligheid is niet op orde. Een ingrijpende renovatie is daarom nodig. Funderingsherstel is niet nodig. De kwaliteit van de fundering is voldoende.

Technisch plan

In dit technisch plan leest u meer over de werkzaamheden die wij willen gaan uitvoeren. Daarnaast maken we een sociaal plan. Daarin leest u meer over uw rechten en plichten bij renovatie. Het technisch plan en sociaal plan vormen samen het projectplan (renovatieplan).

Amsterdamse kaderafspraken

We volgen bij het renovatietraject de Amsterdamse Kaderafspraken. De Amsterdamse Kaderafspraken zijn een aantal stedelijk geldende afspraken voor de verhuurder en huurders bij de vernieuwing of verbetering van woningen. (www.afwc.nl/kaderafspraken)

Wat betekent de renovatie voor u?

Tijdens de renovatie kunt u niet in uw woning blijven wonen. Daar zijn de werkzaamheden te ingrijpend voor¹. U verhuist tijdelijk (of indien gewenst definitief) naar een andere woning. Het huurcontract blijft in stand met bij terugkomst een huuraanpassing voor een deel van de verbeteringen. Als u naar een ander adres verhuist sluit u een nieuw huurcontract af. Meer informatie hierover vindt u in het sociaal plan.

Planning

Per heeft de gemeente Amsterdam de peildatum afgegeven. Daarmee bent u Stadsvernieuwingsurgent geworden en kunt u met voorrang reageren op een geschikte en passende woning via WoningNet (DAK) wanneer u definitief wilt verhuizen. Wij willen starten met de renovatie. We verwachten dat de renovatie na ongeveer een jaar klaar is.

Vragen?

Heeft u vragen? Stel ze aan Dianne van der Beeke of Margot Krol. Zij zijn bereikbaar via d.vanderbeeke@eigenhaard.nl en m.krol@eigenhaard.nl of bel (020) 680 1801. U kunt ook het contactformulier op de site van Eigen Haard invullen: www.eigenhaard.nl/contact

¹ Wanneer woningen technisch voldoen aan onze eisen kunnen wij minder werkzaamheden uitvoeren. Dit bepaalt het projectteam.

2. De werkzaamheden

In de tabel hieronder leest u welke werkzaamheden nodig zijn om uw woning weer in goede bouwkundige staat te brengen. Zodat u na de renovatie weer prettig kunt wonen.

De werkzaamheden

Onderdeel	Werkzaamheden renovatie	Verbeterkosten doorberekend in de huur
In de woning		
Plafonds	De huidige (verlaagde) plafonds worden verwijderd. De nieuwe gipsplaten plafonds worden geïsoleerd. Deze isolatie vermindert de geluidoverlast tussen de woningen en is brandwerend. De plafonds worden met spuitwerk (spack) wit afgewerkt. Het nieuwe plafond wordt zo hoog mogelijk aangebracht. Het kan zijn dat het nieuwe plafond lager komt dan het bestaande plafond. Dit komt door leidingen die boven het plafond worden weggewerkt. De hoogte kan daardoor ook per ruimte verschillen.	Geluidsisolatie van plafond
Begane grondvloer Souterrain vloer	De begane grondvloer en/of souterrain vloer worden geïsoleerd. Dit is per woning maatwerk.	
Vloer en vloer constructie	De huidige vloeren worden verbeterd voor brandveiligheid en geluidsisolatie. We brengen hiervoor op de bestaande vloer een nieuwe dekvloer aan waarmee we ook de eventuele scheefstand verminderen. Deze dekvloer is 3 à 4 cm dik. Alle vloeren en balken worden onderzocht op houtworm en zwam en zo nodig vervangen of behandeld.	Geluidsisolatie van vloer (verdiepingen)
Wanden	Aan de binnenzijde van de <u>voor- en achtergevel</u> wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht. Deze wordt behang klaar afgewerkt. De maximale dikte hiervan is max 16 cm en bij voorkeur biobased (natuurlijke oorsprong). Op minimaal <u>1 zijde van de woning</u> wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht tegen de wand aan de kant van de burens. Deze voorzetwand wordt behangklaar opgeleverd. De maximale dikte hiervan is max. 8 cm en bij voorkeur biobased.	Geluidsisolatie van de voorzetwanden bij de woning scheidende wanden.

	Binnen blijven de schouwen behouden.	
Deuren	De deuren die toegang geven tot de woning en de portiekdeuren worden vervangen voor nieuwe deuren. Er komt een nieuwe deuropener voor de buitendeur met spreek -/ luister mogelijkheid. In de woning komen <i>als wanden worden vernieuwd</i>, nieuwe deurkozijnen van staal, wit afgewerkt. De nieuwe deuren zijn vlak en wit. De deuren naar de bergingen op zolder worden indien nodig vervangen en voorzien van nieuw hang- en sluitwerk.	
Keuken	Er komt een nieuw keukenblok met kunststof aanrechtblad en mengkraan. Boven het aanrechtblad worden vier rijen wandtegels aangebracht. De wand achter het kooktoestel wordt voorzien van wandtegels, in hoogte gelijk aan het tegelwerk boven het aanrechtblad. Bij Bribus is (beperkte) keuze tussen diverse wand-en vloertegels, keukenfronten, aanrechtbladen en keukengreepjes. Deze keuzes zijn gratis. Tegen betaling zijn meer opties mogelijk. Er wordt een elektrische kook aansluiting gemaakt (perilex). De gasaansluiting voor het koken in de keuken komt hiermee te vervallen. Op de plek van de keuken opstelling wordt 1 loze leiding aangebracht (Geen extra groepen in de meterkast). Deze loze leiding is bestemd voor eventuele later door de huurder zelf aan te brengen oven en/of vaatwasmachine.	Extra aanrechtlengte, een ander aanrechtblad en/of extra keukenkastjes volgens keukenfolder Bribus. U wordt op een later moment uitgenodigd in de showroom van Bribus voor uw (betaalde) keuzes.
Badkamer en toilet	In de badkamer en toilet worden nieuwe vloer- en wandtegels aangebracht. In het toilet tot 1,2 m en in de badkamer tot aan het plafond. Plafonds worden wit afgewerkt. Het sanitair en kranen worden vernieuwd maar waar mogelijk hergebruikt. U kunt kiezen tussen diverse kleuren vloer – en wandtegels. Deze keuzes zijn gratis. U wordt op een later moment uitgenodigd in de showroom van Bribus voor uw keuzes.	
Tuin	De aannemer heeft de tuin nodig om zijn werkzaamheden uit te kunnen voeren. De tuin moet 2,5 meter van de achtergevel vrij worden gemaakt van planten, schutting en eventuele bebouwing. Dit moet u	

	zelf doen. U kunt de eventuele schutting en planten tijdelijk aan de achterzijde van de tuin opslaan tijdens de bouw. Als u de schutting laat staan zal de aannemer deze afvoeren en piketpalen en staaldraad terugplaatsen. Verwijderde schuttingen worden niet vergoed. De bestaande terrassen worden hersteld indien nodig. De benedenwoningen krijgen een (nieuw)kraantje aan de achtergevel In het binnenterrein komt een drainagesysteem aangesloten op een pomp. Deze pomp wordt aangesloten op de algemene centrale voorzieningenmeter (CVZ).	
Authentieke details	Wij behouden graag authentieke details in uw woning zoals bijzondere deuren of kasten. Tijdens de technische opname met de aannemer en de projectopzichter kunt u hier afspraken over maken (opslag, terugplaatsen, hergebruik)	
Installaties		
Riolering, waterleiding, & gasinstallatie	De gehele riolering, waterleiding, elektraleidingen en de gasinstallatie naar de CV-toestellen wordt vervangen. Er komen indien van toepassing individuele watermeters. De locatie van de watermeter wordt bepaald door Waternet.	
Verwarming en warm water	In de woning wordt de gehele centrale verwarming installatie (leidingwerk en radiatoren) vervangen. De nieuwe thermostaat wordt in de woonkamer aangebracht. De rookgasafvoer- en luchttoevoerkanalen worden vernieuwd en naar het dak geleid. Deze worden voldoende geïsoleerd. De installatie wordt voorbereid op aansluiting op het warmtenet. De Cv-ketel komt of in de kast op het balkon of in de technische ruimte.	Centrale verwarming en Hoog Rendement ketel indien <i>nog niet aanwezig</i>
Mechanische ventilatie	In de woningen wordt een compleet nieuw mechanisch ventilatiesysteem aangebracht met een CO2 gestuurde bediening. De mechanische ventilatie is instelbaar op meerdere standen. In de keuken, badkamer en het toilet worden afzuigventielen aangebracht. In de gevelkozijnen/gevels komen ventilatieroosters voor de luchttoevoer.	

Technische ruimte met wasmachineaansluiting	In de technische ruimte komt de aansluiting voor de wasmachine en de afzuigunit van de mechanische ventilatie. Bij een aantal woningen komt de Cv-ketel ook in deze ruimte.	
Elektra installatie/ Meterkast	De complete elektra installatie in de woning wordt vervangen. In de meterkast wordt een nieuwe groepenkast geplaatst met voldoende groepen.	
Casco		
Gevels	Het metsel- en voegwerk van de gevels wordt gereinigd, hersteld en plaatselijk vervangen waar dit nodig is.	
Daken en schoorstenen	De complete dakbedekking wordt vervangen (plat en schuin dak met dakpannen). Alle aanwezige dakramen worden vervangen (afmeting als bestaand). Het dak wordt geïsoleerd. De hijsbalken worden buiten gebruik gesteld maar blijven wel voor het aanzicht behouden (veiligheid). De schoorstenen op het dak worden verwijderd (indien technisch mogelijk). Binnen blijven de schoorsteenkanalen gehandhaafd (schouwen).	
Kozijnen buiten voor/achter	De kozijnen in de voorgevel worden (onder voorbehoud goedkeuring directie) vervangen voor houten kozijnen. Het aanzicht van de kozijnen wordt anders en in overleg met het stadsdeel bepaald. De kozijnen in de achtergevel worden hersteld en waar nodig vervangen. Bij vervanging worden kunststof kozijnen geplaatst. Alle kozijnen worden voorzien van dubbel HR++ beglazing. Indien nodig komen er ventilatieroosters in de ramen/gevels. Dit verschilt per ruimte.	
Balkons	De balkons worden waar nodig hersteld. De balkonhekken worden gecontroleerd, hersteld of vervangen wanneer dit nodig is. Indien mogelijk worden Cv-ketels in de balkonkasten geplaatst als voorbereiding op het warmtenet.	

Trappenhuis		
Trappen	De trappen en trapeuningen worden waar nodig hersteld en het trappenhuis wordt geïsoleerd tegen geluidsoverlast. De wanden van de trappenhuisen worden hersteld en geschilderd. Er komt een hallofoon met een spreek-luisterverbinding.	Isolatie tegen geluidsoverlast
Verlichting in het trappenhuis	Er komt nieuwe ledverlichting in de trappenhuisen aangesloten op een centrale voorzieningenmeter (CVZ). Bij de algemene entree van de portieken komt extra verlichting	
Zolderruimtes	De bestaande bergingen blijven gehandhaafd.	

Oplevering huidige woning

Om bovenstaande werkzaamheden te kunnen uitvoeren, is het belangrijk dat het hele complex Pythagorasstraat/Linnaeuskade *leeg* is. Alles wat op en aan uw woning is gemonteerd en wat uw eigendom is, moet daarom *vóór* de renovatie verwijderd zijn. Denk aan afwijkende kranen, thermostaat, etc. Ook de berging/zolder dient volledig leeg te zijn. Alles wat na het inleveren van de sleutel nog aanwezig is, laat Eigen Haard verwijderen en afvoeren. De bijkomende kosten hiervoor komen voor rekening van huurder.

3. Uw nieuwe huurprijs

Na renovatie wordt uw huidige huurprijs aangepast. U betaalt de huidige huur plus een bedrag voor verbeteringen in uw woning, bijvoorbeeld het aanbrengen van de geluidsisolatie tussen de woningen.

Het huurverhogingsbedrag vindt u terug in het renovatievoorstel. Wij kunnen op dit moment alleen een schatting geven. Deze ligt gemiddeld op €101 per maand en is afhankelijk van de grootte van de woning (min.€95, max.€120). U kunt dit bedrag voor uw eigen woning laten toetsen door de huurcommissie Amsterdam.

De kosten voor technisch noodzakelijk onderhoud komen voor rekening van Eigen Haard. Ook alle energetische maatregelen zoals de warmte-isolatie en de nieuwe ventilatie in uw woning berekenen we niet door in de huur.

Na de renovatie krijgt u te maken met nieuwe servicekosten, omdat er aanvullende installaties worden geplaatst. In het renovatievoorstel ontvangt u ook de nieuwe netto huurprijs.

De servicekosten na renovatie zijn **€ 10,13 per maand** per woning (prijspeil 2025)

1. Onderhoud centrale verwarming:	€ 1,60
2. Mechanische ventilatie	€ 1,10
3. Rioolontstopping:	€ 0,80
4. Glasverzekering:	€ 0,79
5. Reparatie algemene verlichting:	€ 0,90
6. Voorschot elektra algemene verlichting:	€ 4,94 (afhankelijk gekozen systeem)
Totaal per maand	€ 10,13
7. Wijkmeesterdiensten	€ 3,00 per maand optioneel
8. Onderhoudsabonnement	€ 6,68 per maand optioneel

4. De oplevering van uw woning

U hoort zes weken van tevoren in welke week wij uw woning opleveren. Dit is een voorlopige datum. Twee weken van tevoren krijgt u een definitieve opleverdatum. Bij vertraging in de bouw wordt u hierover door ons geïnformeerd.