

# Renovatie Rustenburgerstraat 243-255

## Technisch plan

*Wat gaan we doen in uw woning*



*December 2020*



## Inhoud

<b>1. Wat gaan we doen?</b> .....	4
<b>1.1 Werkzaamheden in uw woning en gebouw</b> .....	4
<b>1.2 Verbeteringswerkzaamheden</b> .....	7
<b>2. Een goede keuze is belangrijk</b> .....	8
<b>2.1 Keuzemogelijkheden</b> .....	8
<b>3. Huuraanpassing na renovatie</b> .....	8
<b>4. Contactgegevens</b> .....	9

Het technisch plan beschrijft de technische werkzaamheden voor de woningen. Bij het technisch plan hoort een plattegrond van uw woning. Deze willen we nog met u bespreken

## 1. Wat gaan we doen?

Eigen Haard wil de woning ingrijpend renoveren, zodat deze ook in de toekomst voldoende woongenot en comfort biedt voor u, en de toekomstige bewoners.

De originele bouwstijl van de gevel aan de straatzijde blijft zo veel mogelijk behouden. Uw woning wordt volledig vernieuwd. Binnenwanden, plafonds, badkamers en keukens worden verwijderd. Uw woning krijgt in principe dezelfde indeling weer terug. Alleen de oude schoorsteenkanalen worden verwijderd. In overleg zijn beperkte aanpassingen in de plattegrond mogelijk. Als u een aanpassing wenst dan bespreken wij dat graag van tevoren, wij maken hiervoor met u een afspraak. Na de renovatie voldoet uw woning aan de huidige bouwregelgeving.

De woningen worden aan de buiten- en binnenkant opgeknapt. Er zijn twee soorten werkzaamheden: onderhoud (cascowerkzaamheden en overige herstel- en vervangingswerkzaamheden aan bestaande bouwelementen) en verbeteringswerkzaamheden.

De maatregelen en aanpassingen aan de woningen zijn technisch noodzakelijk, hebben een onderlinge samenhang en zijn niet apart uitvoerbaar.

### 1.1 Werkzaamheden in uw woning en gebouw

Onderdeel	Wat gaan we doen	Verbetering doorberekend in huuraanpassing
<b>In de woning</b>		
Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huidige plafonds worden verwijderd. De nieuwe plafonds worden geïsoleerd met steenwol, gipsplaten en afgewerkt met spuitwerk. De plafonds worden zo hoog mogelijk aangebracht.</li> </ul>	Geluidsisolatie van het plafond
Vloer en vloer constructie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vloerbalken en vloerdelen die aangetast zijn worden vernieuwd. Scheefstand in de vloeren wordt zo nodig verholpen.</li> <li>De vloeren van de etagewoningen worden voorzien van een geluid isolerende vloer.</li> <li>De vloeren op de begane grond worden uitgevoerd in beton en geïsoleerd.</li> </ul>	Geluidsisolatie van de vloer
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aan de voorgevel worden aan de binnenzijde voorzetwanden van gipsplaten met isolatiemateriaal geplaatst. Ook de eventuele wanden die grenzen aan een portiek, of die een buitenmuur zijn, worden aan de binnenzijde van de woning geïsoleerd. Zie ook u plattengrond tekening.</li> <li>De tussenmuren tussen de woningen worden voorzien van geluidsisolatie. Hiervoor wordt in uw woning op één zijde een voorzetwand geplaatst. Zie ook tekening.</li> </ul>	Geluidsisolatie tussenmuren

Binnenwanden, binnendeuren en deurposten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De dragende binnenwanden worden indien nodig hersteld. De overige binnenwanden worden vernieuwd volgens het Metal-stud systeem. Dit zijn metalen U profielen die aan beide kanten afgewerkt worden met gipsplaten. Tussen de gipsplaten bevindt zich isolatiemateriaal. De wanden worden vlak en behangklaar opgeleverd.</li> <li>• In de woning worden nieuwe houten deuren geplaatst en nieuwe stalen deurposten. Enkele deuren zijn voorzien van glas, zie tekening.</li> </ul>	
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er komt een nieuw keukenblok, aanrechtblad en mengkraan.</li> <li>• Boven het aanrechtblad worden vier rijen tegels (hoogte 15 cm, breedte 20 cm) geplaatst. De wand achter het kooktoestel wordt voorzien van wandtegels in hoogte aansluitend op het tegelwerk boven het aanrecht</li> <li>• Er komt een elektrische aansluiting voor een kooktoestel. Als u toch op gas wil blijven koken dan kunt u hiervoor kiezen. Als u meedoet aan de omschakeling naar koken op elektra dan verzorgt Eigen Haard een vervangend inductie kooktoestel, vergelijkbaar met het toestel dat u nu heeft: een kookplaat of fornuis. Daarnaast krijgt u nieuwe pannen set geschikt voor elektrisch koken.</li> </ul>	
Badkamer/Toilet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De badkamer wordt vernieuwd en betegeld tot 1.80 meter. In de douchehoek tot 2.20 meter. De vloer van de badkamer wordt uitgevoerd in tegelwerk of granito. Het toilet wordt voorzien van een waterbesparend reservoir.</li> </ul>	
Apart toilet (indien van toepassing)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het toilet wordt voorzien van een waterbesparend reservoir. De ruimte wordt voorzien van een handwasbak met kraan. De vloer en de wanden worden betegeld tot 1200 mm.</li> </ul>	
Hal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de hal van de bovenwoningen wordt een halofoon aangebracht, deuropener met geluid.</li> </ul>	Verbetering veiligheid en comfort
<b>Installaties</b>		
Riolering, waterleiding, elektra & gasinstallatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle rioleringen, waterleiding, elektraleidingen en de gasinstallatie worden vernieuwd.</li> </ul>	
Verwarming en warm water	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle woningen krijgen centrale verwarming met Hoog Rendement Combiketel inclusief een thermostaat. Er komen nieuwe rookgasafvoeren luchttoevoerkanalen. De cv-ketel zal worden geplaatst in de nieuwe balkonkast. In alle woningen worden alle cv-leidingen weggewerkt.</li> </ul>	Centrale verwarming met hoog rendement ketel, indien voor renovatie geen cv aanwezig
Mechanische ventilatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle woningen krijgen mechanische ventilatie (MV) met CO2-sturing. De MV-unit zal worden geplaatst in een nieuw aangebrachte</li> </ul>	

	balkonkast. De afzuigpunten komen in de badkamer/toilet en keuken.	
Wasmachineaansluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle woningen krijgen een aansluiting voor een wasmachine. Per woning wordt gekeken wat de beste plek hiervoor is en wordt in overleg met u bepaald, zie de plattegrond.</li> </ul>	
Meterkast	<ul style="list-style-type: none"> <li>De meterkast wordt vernieuwd en voorzien van een nieuwe water-, gas- en elektrameter. Het aantal groepen wordt uitgebreid. Daarnaast wordt de meterkast voorbereid om in de toekomst te kunnen voldoen in een gasloze woning.</li> </ul>	Uitbreiding van het aantal groepen
<b>Casco</b>		
Gevels	<p><i>Voorgevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het voeg- en metselwerk wordt waar nodig hersteld.</li> <li>De kozijnen worden zo nodig hersteld en geschilderd.</li> <li>De Franse balkons worden waar nodig hersteld en geschilderd.</li> </ul> <p><i>Achtergevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De huidige kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen, uitgevoerd zonder houtnerf. De kozijnen worden voorzien van helder isolatieglas (HR++) en ventilatieroosters.</li> <li>De achtergevel wordt voorzien van isolatie aan de buitenzijde.</li> </ul>	De inbraakveiligheid van kozijnen wordt verbeterd in overeenstemming met Politiekeurmerk Veilig Wonen
Daken	<ul style="list-style-type: none"> <li>De dakbedekking op de daken wordt vernieuwd en voorzien van isolatie.</li> <li>Dakkapellen op de daken worden vernieuwd.</li> </ul>	
Balkons achtergevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>De balkons worden vernieuwd en verdiept zie tekening.</li> <li>Op de balkons wordt een kast aangebracht voor de cv-ketel en mv-unit. Een eventuele bestaande kast komt te vervallen.</li> </ul>	
<b>Trappenhuis</b>		
Trappen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De trappen in de gemeenschappelijke trappenhuisen blijven gehandhaafd. Zij worden hersteld en geschilderd.</li> <li>Op de trappen worden houten dektreden en/of linoleum aangebracht. Op de bordessen wordt linoleum aangebracht.</li> </ul>	
Woningtoegangsdeuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>De woningtoegangsdeuren in de gemeenschappelijke trappenhuisen worden vernieuwd, inclusief het hang- en sluitwerk. De kozijnen van de woningtoegangsdeuren worden vervangen voor kozijnen die voldoen aan de eisen van brandwerendheid.</li> </ul>	Verbetering inbraakveiligheid in overeenstemming met Politie Keurmerk Veilig Wonen.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De woningtoegangsdeuren aan de straat worden hersteld en voorzien van nieuwe sloten.</li> </ul>	
Portiekdeuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>De portiekdeuren aan de straat worden hersteld en zo nodig voorzien van nieuw hang en sluitwerk en geschilderd.</li> </ul>	
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>De wanden tussen de trappenhuizen en woningen worden voorzien van een voorzet wand (aan de woningzijde). Zie tekening</li> <li>De wanden tussen de trappenhuizen en woningen worden vernieuwd en uitgevoerd in Metal-stud systeem. Dit zijn metalen U profielen die aan beide kanten afgewerkt worden met gipsplaten. Tussen de gipsplaten bevindt zich isolatiemateriaal. Zie tekening</li> <li>De wanden in de trappenhuizen worden geschilderd.</li> </ul>	Verbetering geluidsisolatie tussen trappenhuis en woningen.
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het algemene trappenhuis wordt nieuwe verlichting aangebracht op een centrale voorzieningenmeter. De nieuwe verlichting wordt uitgevoerd in led. De verlichting gaat automatisch aan door een bewegingsschakelaar.</li> <li>Alleen de terug liggende portieken worden voorzien van buitenverlichting uitgevoerd in Led met een dag en nacht schakeling.</li> </ul>	Extra verlichting, veiligheid
<b>Zolders</b>		
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De zolderwanden worden vervangen voor wanden in het Metal-stud systeem. Dit zijn metalen U profielen die aan beide kanten afgewerkt worden met gipsplaten.</li> </ul>	
<b>Tuinen</b>		
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De tuinen zullen worden opgehoogd met circa 30 cm. Indien noodzakelijk wordt drainage aangelegd. Hierdoor wordt het probleem van wateroverlast opgelost. Bomen en heesters blijven waar mogelijk behouden, overige beplanting wordt verwijderd om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.</li> <li>De erfafscheiding tussen de tuinen wordt aangegeven door paaltjes met stalen draad.</li> </ul>	

## 1.2 Verbeteringswerkzaamheden

Na de renovatie wordt de huurprijs aangepast. Deze verhoging is afhankelijk van de verbetering in uw woning. De verbeteringen staan in het overzicht van de werkzaamheden beschreven in kolom "Verbetering doorberekend in huuraanpassing".

### **Opmerking:**

De plattegronden bij deze renovatiewijzer kunnen mogelijk op onderdelen wijzigen in verband met het verkrijgen van de omgevingsvergunning en/of kleine maat wijzigingen.

## 2. Een goede keuze is belangrijk

U heeft als bewoner de mogelijkheid om een aantal keuzes te maken. Hiervoor krijgt u op een later moment een keuzeformulier toegestuurd.

### 2.1 Keuzemogelijkheden

Op uw plattegrond kunt u zien hoe uw woning na renovatie is ingedeeld. Mocht u hier een wijziging willen, dan kunt u dit met ons bespreken.

Welke keuzes kunt u maken:

#### Keukenblok

Als u kiest voor een standaard keukenblok dan kunt u aangeven welke frontkleur van de deurtjes en lades u wenst en welke grepen. Hieraan zijn geen kosten verbonden.

U kunt ook voor extra opties of voor een luxere keuken kiezen. Hiervoor worden de kosten éénmalig bij u in rekening gebracht.

In de keukenfolder, die bij deze technische brochure zit, ziet u hoe dat in zijn werk gaat.

#### Wand- en vloertegels

U kunt ook kiezen welke wandtegels u in keuken, badkamer en toilet wilt hebben. Hetzelfde geldt voor vloertegels in de badkamer en het toilet. De keuzemogelijkheden vindt u in de keukenfolder. Aan de tegelkeuze zijn geen kosten verbonden.

## 3. Huuraanpassing na renovatie

De renovatie bestaat uit onderhouds- en uit verbeteringswerkzaamheden. Het onderhoud betreft voornamelijk de werkzaamheden aan het casco, de badkamer, keuken en het toilet. Hiervoor vragen wij geen huurverhoging. Voorbeelden van cascowerkzaamheden zijn het vervangen van kozijnen, buitenschilderwerk, het herstellen van het voeg- en metselwerk van de gevels, vervangen van gasleiding, riolering en standleidingen, opknappen trappenhuizen etc.

Voor woningverbetering wordt wel een huurverhoging gevraagd. De woningverbeteringen hebben betrekking op het uitbreiden van de voorzieningen. Voorbeelden zijn het aanbrengen van centrale verwarming (HR-ketel), het aanbrengen van geluidsisolerende maatregelen aan plafonds, vloeren en muren. De meerkosten voor de verbeteringen worden kostendekkend doorberekend in een maandelijkse huurverhoging.

De warmte-isolatie maatregelen en de mechanische ventilatie vormen hierop een uitzondering. Voor deze onderdelen wordt geen huurverhoging in rekening gebracht.

De huurverhoging is afhankelijk van het gebruiksoppervlak van uw woning. Hierover, en over de wijziging in de servicekosten, leest u meer in het sociaal plan.

*Voor u wordt gevraagd in te stemmen met het renovatie voorstel ontvangt u de definitieve nieuwe huurprijs van uw woning en de aangepaste servicekosten.*



## Contactgegevens

Woningstichting Eigen Haard

Bezoekadres:

Arlandaweg 88

Postadres:

Postbus 67065

1060 JB Amsterdam

Telefoon (020) 6 801 801

[info@eigenhaard.nl](mailto:info@eigenhaard.nl)

[www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl)

*Projectontwikkelaar*

Frans van der Meulen

*Projectbegeleider*

Mieke Smink

