



Technische brochure renovatie Indië 2

Zeeburgerdijk 59-109



April 2021

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De ingreep	3
2.1 Het vernieuwen van de fundering	3
2.2 Aanbrengen van isolatie	3
2.3 Bestaande niet dragende muren en deuren	3
2.4 Plaatsen van mechanische ventilatie	4
2.5 Gasloos koken	4
2.6 Energieconcept woning	4
2.7 Zonnepanelen	4
3. Maatregelen	4
3.1 Asbest saneren	9
3.2 Plattegrond	9
3.3 Keuzemogelijkheden	9
3.4 Huurverhoging	10
3.5 Servicekosten	10
4. Bijlagen	10

1. Inleiding

U woont in een woning aan de Zeeburgerdijk 59-109 in Amsterdam. Eigen Haard is de afgelopen maanden in samenwerking met de bewonerscommissie bezig geweest met het projectplan voor deze woningen. In deze technische brochure vindt u de concept uitwerking van het renovatieplan dat Eigen Haard wil uitvoeren. Het geeft inzicht in de onderhoudswerkzaamheden en de verbeterende maatregelen die getroffen gaan worden. De technische brochure en het sociaal plan vormen samen het projectplan.

Totstandkoming renovatieplan

Voorafgaand aan de plannen heeft Eigen Haard onderzoeken uitgevoerd naar de bouwtechnische staat van het gebouw. Daarbij zijn het dak, de fundering, installaties, isolatie en de staat van hout- en betondelen onderzocht. Het asbestonderzoek zal in een later stadium nog plaatsvinden. Daarnaast is uit het bewonersonderzoek van 2017 gebleken dat mensen erg last hebben van koude, tocht, vocht en schimmels. Ook zijn klachten over de gehorigheid. Dit samen met de rapportages van de verschillende onderzoeksbureaus hebben we verwerkt in het projectplan.

2. De ingreep

Alle woningen worden volledig gestript. Dit betekent dat alle keukens, vaste kasten, niet dragende muren, wc's, badkamers, deuren en deurposten, cv-installaties, leidingen, plafonds en vloeren worden verwijderd.

2.1 Het vernieuwen van de fundering

Er worden nieuwe palen in de grond gevormd met daarop een nieuwe funderingsplaat. Ook wordt de plaatselijke aantasting van het beton verholpen. Hierdoor zal het pand voor de komende 40 jaar verzekerd zijn van een goede fundering.

2.2 Aanbrengen van isolatie

De woningen zullen geheel geïsoleerd worden om te voldoen aan de hiervoor vastgestelde wettelijke normen. De isolerende maatregelen bestaan onder andere uit HR++ glas, dak-, vloer- en gevelisolatie. Hierdoor krijgt uw woning na renovatie minimaal een energielabel B (energie index < 1.4). We streven naar een label A (energie index < 1.2). Dat betekent dat u een duurzame, energiezuinige woning heeft. U draagt hiermee uw steentje bij aan het milieu en u kunt een verlaging in de stookkosten verwachten.

Er worden voorzetwanden geplaatst die de isolatie verbeteren. Ook worden de plafonds geïsoleerd. Dit doen we volgens de zogenoemde box in box principe. De isolatie is voor warmte en geluid. De voorzetwanden op de voor- en achtergevel (warmte-isolatie) zijn ongeveer 14,5 cm dik. De voorzetwanden op de woning scheidende wanden (geluidsisolatie) worden ongeveer 7 cm dik.

2.3 Bestaande niet dragende muren en deuren

Alle deuren, deurkozijnen en niet dragende muren zullen tijdens de renovatie worden vervangen. Standaard zullen dichte deuren geplaatst worden. Op plaatsen waar zich nu deuren en kozijnen met glas bevinden, zullen deze desgewenst voor terugkerende bewoners vervangen worden door deuren en/of kozijnen voorzien van glas. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden. De nieuwe indeling kunt u zien op de bijgevoegde plattegrond.

2.4 Plaatsen van mechanische ventilatie

U krijgt een mechanische ventilatie CO2 gestuurd. Dit houdt in dat in badkamer/toilet en keuken afzuigventielen worden geplaatst die de lucht actief afzuigt. Via de ventilatieroosters in de gevelkozijnen zal de nieuwe lucht binnen komen. In de keuken komen twee afzuigpunten. Hierdoor wordt een afzuigkap onnodig. Wilt u toch een afzuigkap dan kunt u alleen een afzuigkap zonder motor aansluiten. De mechanische ventilatie heeft verschillende standen. Bij oplevering van de woning krijgt u een gebruiksaanwijzing.

2.5 Gasloos koken

Zoals u ongetwijfeld weet is het doel dat heel Nederland gasloos gaat koken en stoken. Gasloos koken kan nu al. Daarom zijn alle gerenoveerde woningen standaard voorzien van elektrisch koken. Er wordt daarvoor een extra elekdragroep in de meterkast geplaatst. Wilt u als terugkerende bewoner toch op gas koken, dan kunt u dit overleggen met uw bewonersbegeleider.

2.6 Energieconcept woning

De Hoog Rendement Combiketel is gasgestookt en wordt inclusief het expansievat in de balkonkast opgehangen. De woningen worden verwarmd door middel van radiatoren in de woning.

2.7 Zonnepanelen

Het dak aan de voorgevel van het complex Indië 2 is uitermate geschikt voor zonnepanelen. Maar het is ook een gemeentelijk monument. Alleen de bovenste woningen kunnen in aanmerking komen voor de zonnepanelen die op het dak gelegd worden.

3. Maatregelen

Hieronder ziet u welke maatregelen onder onderhoud vallen en welke onder verbeteringen. De verbeteringen mag Eigen Haard (deels) doorberekenen in een huurverhoging. De huurverhoging vindt u in de tabel onder kopje huurverhoging 3.4 op bladzijde 10.

Onderhoudsmaatregelen komen voor rekening van Eigen Haard. In onderstaande tabel staat aangegeven welke maatregelen onder een verbetering vallen. Alle overige maatregelen vallen onder onderhoudsmaatregelen.

De verwachting is dat alle werkzaamheden binnen 14 maanden uitgevoerd worden. Dit betekent dat u deze periode in een wisselwoning verblijft indien u terugkeert naar uw eigen woning of verhuist naar een andere woning binnen het gebouw. Eigen Haard informeert u over de actuele planning als de peildatum bekend is. Deze planning geeft dan duidelijkheid wanneer u verhuist naar uw wisselwoning en wanneer uw woning wordt opgeleverd.

Onderdeel	Maatregelen (werkzaamheden) renovatie	Verbetering (kosten doorberekend in huurverhoging)
In de woning		
Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> Huidige plafonds worden verwijderd. De nieuwe plafonds worden geïsoleerd met steenwol, gipsplaten en afgewerkt met spuitwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> Betere geluids isolatie van het plafond.
Vloer en vloer constructie	<ul style="list-style-type: none"> Vloerbalken en vloerdelen die aangetast zijn worden vernieuwd. Scheefstand in de vloeren wordt zoveel mogelijk verholpen. De woning scheidende vloeren op de verdiepingen voorzien van een geluidwerende dekvloer (contactgeluidisolatie). Opbouw: 2 x 10 mm Fermacell + 1 x 10 mm minerale wol. De begane grondvloer wordt geïsoleerd volgens de nieuwbouw norm. 	<ul style="list-style-type: none"> Betere geluids isolatie van de vloer.
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> De binnenzijde van de voor- en achtergevel worden voorzien van een voorzetwand van gipsplaten met isolatiemateriaal. Woning scheidende bouwmuren worden indien nodig voorzien van een voorzetwand met isolatiemateriaal. De wanden worden vlak en behang klaar opgeleverd. 	<ul style="list-style-type: none"> Betere geluids isolatie tussen woningen.
Trappen	<ul style="list-style-type: none"> Alleen van toepassing bij woningtypes met trap(pen) in de woning. Trappen worden voorzien van geluiddempende dektreden. 	<ul style="list-style-type: none"> Betere geluids isolatie tussen woningen
Binnen wanden en kozijnen	<ul style="list-style-type: none"> 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 'behang' klaar opgeleverd. In de wanden worden nieuwe kozijnen en deuren geplaatst voorzien van hang- en sluitwerk. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in staal in de kleur (RAL 9010) De binnendeuren zijn opdekdeuren die fabrieksmatig zijn afgewerkt RAL 9010) 	

Onderdeel	Maatregelen (werkzaamheden) renovatie	Verbetering (kosten door berekend in huurverhoging)
In de woning		
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> • Er komt een nieuw keukenblok met roestvrijstalen aanrechtblad, mengkraan. • Het uitgangspunt is dat er 2 bovenkastjes worden geplaatst. Op de plattegrond zijn 3 kastjes aangegeven waar dit mogelijk is. • Bewoner heeft keuzemogelijkheden, zie hiervoor de bijgevoegde keukenbrochure. • Boven het aanrechtblad worden vier rijen tegels (hoogte 15 cm, breedte 20 cm) geplaatst (standaardkleur wit). • De wand achter het kooktoestel wordt voorzien van wandtegels in hoogte aansluitend op het tegelwerk boven het aanrecht. • Kleurkeuze in brochure nieuwe keuken. Zie bijlage keukenbrochure. • Er komt een 3 fase perilex aansluiting t.b.v. elektrische koken. • De keuken wordt voorzien van 2 mechanische afzuigpunten. 	
Badkamer	<ul style="list-style-type: none"> • De badkamer wordt vernieuwd en betegeld tot 1.80 meter. In de douchehoek tot 2.20 meter. (Hoogte 15 cm, breedte 20 cm) geplaatst (standaardkleur wit). • De vloer van de badkamer wordt uitgevoerd in vloertegels (15cm x 15cm). Standaardkleur wit. Kleurkeuze in de keukenbrochure. • Waterbesparende douchekop. • Er komt een elektra aansluiting. • Er komt een mechanisch afzuigpunt in de badkamer. 	
Toilet	<ul style="list-style-type: none"> • Elke woning krijgt een vlakspoel toilet. De vloer wordt voorzien van vloertegels (15cm x 15cm). Standaardkleur wit. • Het vlakspoel toilet wordt voorzien van een waterbesparend reservoir. • De ruimte wordt voorzien van een handwasbak met kraan. • Kleur tegels volgens het keuzeformulier. • De wand wordt betegeld tot 1.20 meter. • Het toilet krijgt een mechanisch afzuigpunt. 	
Installaties		
Riolering, waterleiding, elektra & gasinstallatie	<ul style="list-style-type: none"> • Alle rioleringen, waterleiding, elektraleidingen en de gasinstallatie worden vernieuwd. Woningen krijgen een eigen hoofdkraan. 	
Verwarming en warm water	<ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen krijgen een Hoog Rendement Combiketel inclusief een thermostaat. • De Hoog Rendement Combiketel wordt samen met het expansievat in de buitenkast opgehangen. • Er komen nieuwe rookgasafvoer- en luchttoevoerkanalen. 	
Mechanische ventilatie	<ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen krijgen mechanische ventilatie met CO2-sturing. 	
Wasmachine-aansluiting	<ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen krijgen een aansluiting voor een wasmachine. 	
Meterkast	<ul style="list-style-type: none"> • De meterkast wordt vernieuwd en voorzien van een nieuwe water-, gas- en elektrameter. De nieuwe meterkast krijgt ook de aansluiting voor tv en internet. 	

Onderdeel	Maatregelen (werkzaamheden) renovatie	Verbetering (kosten door berekend in huurverhoging)
Casco		
Gevels	<p><i>Voorgevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het voeg- en metselwerk wordt hersteld. • De kozijnen van de woningen worden hersteld en voorzien van nieuwe inhaakkozijnen. • Per woning wordt een raam geschikt gemaakt te dienen als verhuisraam. Handleiding bij oplevering. • De kozijnen worden voorzien van geluiddempende ventilatieroosters. <p><i>Achtergevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De kozijnen worden voorzien van ventilatieroosters in het kozijn boven het glas. • Kozijnen worden gehandhaafd en hersteld. De draaiende delen (ramen en deuren), de panelen en de beglazing zullen worden vervangen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Betere geluids-isolatie • Verbetering inbraakveiligheid volgens Politiekeur merk Veilig Wonen.
Daken	<ul style="list-style-type: none"> • De dakpannen worden vernieuwd. • Het dak wordt aan de binnenzijde voorzien van een isolatielaag. 	
Balkons	<ul style="list-style-type: none"> • De balkons blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld. <p><i>Voorgevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De balkonvloer wordt voorzien van een nieuwe afwerklaag. • Hekwerk balkons worden waar nodig hersteld. • <p><i>Achtergevel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Balkonvloeren blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld. Toegang aangepast volgens de plattegrond. • Hekwerk balkons worden gereinigd en daar waar nodig hersteld. • De balkonkast krijgt een nieuwe functie en wordt gebruikt voor de Hoog Rendement Combiketel. 	
Trappenhuis		
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Het huidige trappenhuis blijft gehandhaafd. • Belknop op bellentableau. 	
Trappen gemeenschappelijke trappenhuisen	<ul style="list-style-type: none"> • De trappen blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld en/of aangepast. • Waar een trap woning scheidend is wordt geluidsisolatie toegepast • Traptreden worden waar nodig hersteld of aangepast 	<ul style="list-style-type: none"> • Betere geluids-isolatie
Woningtoegangsdeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Brievenbussen in deuren worden voorzien van tochtwering. • De inpandige woningtoegangsdeuren en kozijnen worden indien nodig vervangen dit geldt ook voor het hang- en sluitwerk. • Alle woningen krijgen een halofoon behalve woningen op de begane grond met een eigen entree. • Inpandige woningtoegangsdeuren krijgen een spion • De woningtoegangsdeuren op de begane grond worden vervangen en voorzien van nieuwe sloten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering comfort • Verbetering inbraakveiligheid volgens Politiekeur merk Veilig Wonen.

Portiekdeuren	<ul style="list-style-type: none"> • De voordeuren en kozijnen aan de straat worden vervangen en voorzien van nieuwe sloten • Dorpels worden zo nodig hersteld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering inbraakveiligheid volgens Politie Keurmerk Veilig Wonen.
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> • De dragende wanden tussen de algemene trappenhuizen en woningen worden niet vernieuwd. • De niet dragende wanden tussen de algemene trappenhuizen en woningen worden vernieuwd door een enkel of zo mogelijk dubbelwandig wandsysteem. De wanden in de algemene trappenhuizen worden afgewerkt opgeleverd. • De wanden in de woning worden 'behang' klaar opgeleverd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering geluidsisolatie tussen trappenhuis en woningen.
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> • In het algemene trappenhuis wordt nieuwe ledverlichting aangebracht op een centrale voorzieningen meter. Aangestuurd door sensoren. • Er komt een nieuw lichtpunt in het kozijn van de woning entreedeeuren aan de straat. Deze verlichting is met een knop te bedienen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering inbraakveiligheid volgens Politie Keurmerk Veilig Wonen.
Terrein		
Tuin	<ul style="list-style-type: none"> • Hang en sluitwerk van toegangsdeuren worden vernieuwd. • Waar ophoging nodig is van de tuinen wordt dit gedaan volgens het bouwbesluit. • 1,5 m2 vanaf de woning worden voorzien van tegelwerk • Aan de schuurtjes wordt indien nodig onderhoud gepleegd. • Bestaande tuinafscheiding hekwerken worden verwijderd en vervangen door paaltjes en ijzerdraad. • U kunt de bestaande beplanting op eigen risico laten staan. • Steigers staan op grond van Waternet. Deze blijven staan op eigen risico. • Eigen Haard gaat duidelijk aangeven waar de erfafscheiding/erfgrens ligt. In tuin met piketpaaltjes. • De afsluitbare tuinkast krijgt een nieuwe functie en wordt gebruikt voor de Hoog Rendement Combiketel 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering inbraakveiligheid volgens Politie Keurmerk Veilig Wonen.

3.1 Asbest saneren

Zoals vroeger veel gebeurde, kan ook in uw woning met asbesthoudend materiaal gewerkt zijn. Voor asbest geldt dat er geen gevaar voor de volksgezondheid is, zolang het niet vrij komt. Vrijkomen gebeurt bijvoorbeeld als erin geboord of gezaagd wordt. Tijdens de renovatie zal al het aanwezige asbest worden gesaneerd.

3.2 Plattegrond

De architect heeft per woningtype een voorstel uitgewerkt voor een basisplattegrond. De plattegrond is onderdeel van het renovatievoorstel. Kijk goed naar deze plattegrond. Er is een aantal aanpassingen gedaan die verschillen van de huidige situatie.

Dit is gedaan om de woning volgens wettige regels op te leveren en ook te verduurzamen.

De cv-ketel is verplaatst naar de buitenkast/ balkonkast dit geeft in de toekomst flexibiliteit voor de energielevering.

3.3 Keuzemogelijkheden

In de plattegrond is de standaard opstelling getekend. De plattegrond vindt u in de bijlage. Er zijn bij bepaalde woningen andere indelingen mogelijk. Indien dit van toepassing is dan is deze variant bijgevoegd in de bijlage. De plattegrond in de bijlage is de getekende variant. Zie 1 in het voorbeeld.



De gespiegelde variant is nog niet getekend. Is uw woning gespiegeld (zie 2), dan krijgt u de gespiegelde plattegrond bij uw renovatievoorstel.

Daarnaast is er de mogelijkheid om de keuken aan te passen aan de hand van de keukenbrochure. Deze treft u ook aan in de bijlage.

3.4 Huurverhoging

Als u na renovatie terugkeert in uw woning, dan gaat u een hogere huur betalen. In onderstaande tabel kunt u de huurverhoging per woningtype vinden.

Woning Type	M2 GBO 2	Huurverhoging
Type D	48,1	€ 37,35
Type D1	43,2	€ 33,54
Type E	41	€ 31,84
Type E1	38,6	€ 29,97
Type F	39,4	€ 30,59
Type F1	38,8	€ 30,13
Type C	69,1	€ 53,66
Type C1	69,6	€ 54,04
Type Ca	68,9	€ 53,50
Type Ca1	67,7	€ 52,57
Type Fa	71,4	€ 55,44
Type Fb	77,4	€ 60,10
Type Fc	76,6	€ 59,48
Type D2	91,9	€ 71,36
Type D3	88,3	€ 68,57
Type E2	82,1	€ 63,75
Type F2	79,9	€ 62,04
Type Fa1	83,8	€ 65,07

3.5 Servicekosten

Na renovatie is er ook een wijziging in de servicekosten. Onderstaand een overzicht van de nieuwe servicekosten.

In uw toekomstige individuele renovatievoorstel (juni 2021) krijgt u een duidelijk overzicht welke kosten betrekking hebben op uw woning.

Omschrijving component	Bedrag component woningen	
Gangbaar houden mechanische ventilatie (fonds)	€ 1,10	
Rioolontstopping (fonds)	€ 0,80	
Glasverzekering (fonds)	€ 0,79	
Rep.Alg.verlichting (Fonds)	€ 0,90	Alleen voor etagewoningen zonder eigen ingang
Cv-service abonnement	€ 1,60	
Electra verbruik	€ 2,70	Alleen voor de portiekwoningen met algemene entree
Zonnestroom systeem	€ 8,00	Optioneel voor de bovenste woningen

4. Bijlagen

- Keukenbrochure
- Woningplattegrond getekende versie