

Stichting Stuurgroep  
Huurlersbelang de Tuinwijk



**HAN VAN ZWIETEN  
ARCHITECTEN BNA**  
ONTWERP EN BOUWADVIES



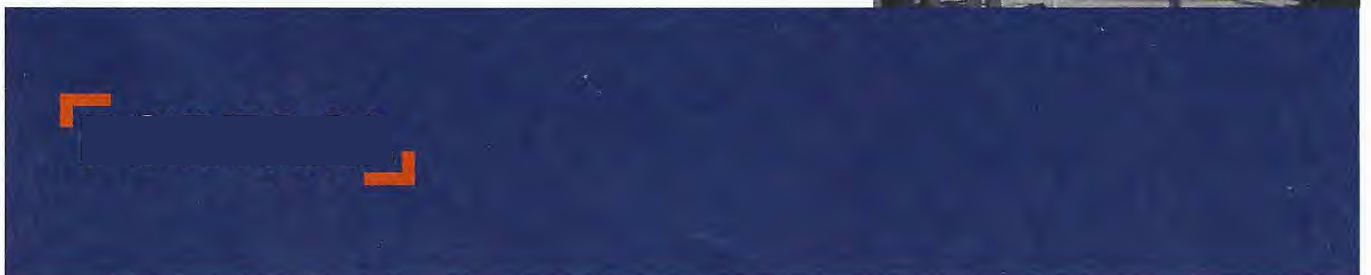
## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Beschrijving van de scenario's
3. Energieverbruik
4. Geluid
5. Overlast tijdens het werk
6. Sociaal plan
7. Overzicht maatregelen

Bijlage 1: overzicht van woonplattegronden



Februari 2009





### 3. Energieverbruik

- Het energieverbruik bij het renovatiescenario zou bij benadering leiden tot 8% besparing op uw gasrekening bij de benedenwoningen en 20% besparing bij de boven- en eengezinswoningen.

### 6. Sociaal Plan, huurverhoging

- € 15,- geluidisolerend plafond

## 1. Inleiding

U woont in een bijzondere buurt. Sommige woningen in uw buurt, gebouwd omstreeks 1920 staan niet voor niets op de monumentenlijst. De architectuur, gekenmerkt door hoge zadeldaken met rode pannen, fraaie versieringen in het metselwerk en bijzondere details, is typerend en goed bewaard gebleven. Op iedere plek in de buurt is wel wat moois te zien: balkons, loggia's, bloembakken, siervensters en een houten poort. Ook de groenvoorziening is nog grotendeels volgens het oorspronkelijke ontwerp behouden gebleven.

Portaal, de Stuurgroep Huurdersbelang Tuinwijk en het architectenbureau Han Van Zwieten zijn al enige jaren met elkaar in gesprek over de renovatie van uw woningcomplex. Met als doel: verbeteren van uw wooncomfort en het renoveren volgens de oorspronkelijke architectonische stijl. Tot nu toe was altijd sprake van drie scenario's. Begin oktober 2008 is echter de meest dure renovatie vervallen, waarbij u ook tijdelijk het huis uit moest. Het bestuur van Portaal vond de kosten te hoog en durft de investering nu niet aan. Zowel de Stuurgroep als Portaal vinden dit jammer. Wel denken we met het aangepaste renovatiescenario u een goed bod te doen: uw woning is voor een periode van ca 15 jaar weer helemaal op orde, voldoet qua wooncomfort meer aan de wensen van deze tijd en past binnen het karakteristieke beeld van de buurt.

Deze brochure biedt u inzicht in de volgende vragen:

- Waaruit bestaat het renovatiescenario en wat doen we bij het groot onderhoudsscenario (terugvaloptie);
- Wat zijn de kosten en mogelijke gevolgen bij het renovatiescenario;
- Wat zijn de maatregelen waaruit u extra kan kiezen met bijbehorende kosten;
- Hoe gaat het proces verder.

We hebben deze informatie op het eind van de brochure, bij overzicht maatregelen, opgesplitst naar uw eigen type woning. Dus als u in een benedenwoning woont krijgt u het maatregelenpakket voor een benedenwoning. U kunt de andere informatiepakketten downloaden via [www.portaal.nl/tuinwijk](http://www.portaal.nl/tuinwijk), ophalen op vrijdagochtend aan de Bucheliusstraat 16 of op een van de blokavonden.

### Hoe verder

We hopen met deze brochure een helder beeld te geven van het renovatiescenario en de grote onderhoudsbeurt (terugvaloptie). Maar het gaat om uw woning dus uiteraard willen we hierover ook graag met u in gesprek.

U heeft samen met deze brochure een uitnodiging ontvangen voor een van de blokavonden in onze woning aan de Bucheliusstraat.



Op de blokavonden krijgt u (individuele) informatie per blok/type woning en kunt u vragen stellen aan medewerkers van Portaal, de stuurgroep bewonersbelang Tuinwijk en het architectenbureau. Op deze avonden kunt u in de beheerderswoning ook een aantal maatregelen en materialen zien.

**Concreet betekent dit het volgende: we bieden u een goed renovatiescenario. U hoeft voor dit scenario niet te verhuizen.**

**Uiteindelijk leggen wij u dit renovatiescenario (voorkeursoptie) voor in de draagvlakmeting. U zegt ja of nee tegen de voorgestelde renovatie.**

**Bij meer dan 70% ja gaan we bij iedereen het renovatiescenario uitvoeren.**

**Bij minder dan 70% ja voeren we een " terugvaloptie" uit. Dit is een grote onderhoudsbeurt, oftewel het onderhoudsscenario.**

Als alle bijeenkomsten zijn geweest dan volgt voor het renovatiescenario een draagvlakmeting omdat bij deze renovatie sprake is van ingrijpende maatregelen in de woning en een huurverhoging. Als blijkt dat meer dan 70% ja zegt voor de renovatie dan gaat de renovatie voor alle woningen door. Voordat uw woning wordt gerenoveerd komt er nog tweemaal iemand bij u langs: Om uw woning exact op te nemen en details te bespreken. En om samen het renovatiecontract te tekenen.



**Illustratie; 1 Situatie**  
**aantal type woningen in overzicht**



Type A:	eengezinswoningen (verschillen in kapvorm)	16
Type C1:	begane grond woning	32
Type C2:	begane grond met verdieping (verspringend)	32
Type C3:	1e en 2e verdieping	32
Type C4:	1e en 2e verdieping (gespiegeld)	32
Type D1:	begane grond woning met 1 slaapkamer op verdieping	14
Type D2:	1e en 2e verdieping	14
Type PW1:	begane grond woning met 1 slaapkamer op verdieping	2
Type PW2:	1e en 2e verdieping	2
Type WK:	winkel met bovenwoning (1 winkel bij woning getrokken)	4
Totaal		180

## 2. Beschrijving van het renovatiescenario en de groot onderhoudsbeurt (terugvaloptie)

Voor uw woningcomplex is voor de verbetering van uw woning een renovatiescenario ontwikkeld en een groot onderhoudscenario. Het principe van de scenario's ziet u in onderstaande tabel.

<b>Scenario 0: Onderhoud</b>			
<b>Scenario 1: Renovatie</b>			

Daarnaast zijn er maatregelen variabel. U kunt ze wel of niet kiezen. Voor het renovatiescenario zit daar meestal een prijskaartje aan (met een huurverhoging per maand of eenmalige investering).

### Uitgangspunten renovatiescenario :

- Levensduurverlenging van de woningen van ongeveer 15 jaar
- Comfortverhogende maatregelen zoals dubbel glas, mechanische ventilatie, dakisolatie en geluidwerende maatregelen (laatste is optie)
- Vooral de buitenkant van de woning wordt gerenoveerd: terugbrengen in oorspronkelijke staat van gevel
- Huurverhoging wordt gevraagd voor comfortverbeterende maatregelen en voor de boven- en eengezinswoningen voor dakisolatie
- Indien u een open verbrandingstoestel heeft wordt deze vervangen door een gesloten toestel (verplicht). Als dit betekent dat een centrale verwarming en/of CV ketel krijgt zal hiervoor een extra huurverhoging gelden.

### Uitgangspunten grote onderhoudsbeurt (terugvaloptie)

- Alleen maatregelen voor de komende vijf jaar.
- Daarna moeten extra maatregelen/ renovatie opnieuw worden afgewogen door Portaal.
- Geen huurverhoging
- Gebreken worden hersteld
- Maatregelen gebeuren alleen op aanwijzing van Portaal
- Nadruk ligt op het functionele, niet op het esthetische (architectuur)

**Nogmaals, het gaat in de draagvlakmeting om de vraag of u en de andere bewoners voor het renovatiescenario kiezen. Gaat minder dan 70 % van de bewoners akkoord met renovatie dan gaat Portaal de grote onderhoudsbeurt (terugvaloptie) uitvoeren.**

### 3. Energieverbruik

Energiebesparing wordt bereikt door beter te isoleren.

In het renovatiescenario brengen we dubbel glas aan. Bij alle bovenwoningen wordt de kap geïsoleerd. Isolerende maatregelen hebben direct invloed op uw energieverbruik. Dubbel glas biedt ook direct meer wooncomfort, in de winter en de zomer.

Het energieverbruik bij het renovatiescenario zou bij benadering leiden tot 8 % besparing op uw energierekening bij de benedenwoningen en 20 % besparing bij de boven- en eengezinswoningen. De uiteindelijke energiebesparing is uiteraard afhankelijk van uw stookgedrag.

### 4. Geluid

De woningen zijn op dit moment niet tot nauwelijks geïsoleerd waardoor u zowel geluiden van buiten als geluiden van uw burens kan horen.

De geluidwering van uw gevel wordt in het renovatiescenario beter door het toepassen van dubbel glas. Het nadeel van geluidwerende voorzieningen in de gevel is wel dat het stiller wordt in uw woning en u juist uw burens beter kan horen.

Dit speelt met name bij de boven- en benedenwoningen.

Daarom is als optie voor benedenwoningen een geluidsisolerend plafond opgenomen. Dit is als optie opgenomen omdat het aanbrengen van een geluidsisolerend plafond veel overlast met zich meebrengt in de woning.

Niet iedereen zal voor dit extra plafond en de overlast kiezen. Bewoners van benedenwoningen kunnen dus kiezen voor een geluidsisolerend plafond. Houd er wel rekening mee dat deze geluidsisolatie voor luchtgeluid (praten) werkt en niet voor contactgeluid (boren in muur/met naaldhakken lopen op vloer).

Ook wordt de keuze gegeven bestaande geluidwerende plafonds te vervangen in die woningen waarbij de geluidsisolatie onvoldoende blijkt te werken.

Deze bewoners betalen daarvoor al een huurverhoging en aan hen wordt de huurverhoging dan niet verder doorberekend.



## 5. Overlast tijdens het werk

Daar waar gewerkt wordt komt stof en geluid voor. En krijgt u te maken met de aannemer over de vloer. Om u te helpen een goede keus te maken willen we u inzicht bieden in de mogelijke overlast. Deze is uiteraard subjectief: iedereen beleeft dit anders. Maar hoe dan ook u zult echt tijdelijk flinke overlast ervaren.

### Groot onderhoudsbeurt (terugvaloptie) :

- Bij dit scenario zullen in de meeste woningen zowel buiten als binnen werkzaamheden moeten worden verricht.
- Afhankelijk van deze werkzaamheden zullen er minimaal één dag tot ongeveer twee weken mensen over de vloer komen.
- Als alle werkzaamheden van dit scenario in uw woning nodig zijn zal deze periode langer worden.

### Waar u bij het renovatiescenario nog meer (extra) rekening mee moet houden:

- Bij de herstelwerkzaamheden aan de gevel kan overlast ontstaan bij bijvoorbeeld het vervangen van het voegwerk.
- Ook zal er voor een lange periode een steiger voor uw huis geplaatst worden.
- U kunt overlast ondervinden door het vervangen van de gevelramen en de beglazing. Er worden zaken aan de kozijnen aangepast en tenslotte worden de gevelkozijnen ook aan de binnenzijde geschilderd. Wel is het uitgangspunt, dat een kozijn dat 's morgens aangepakt wordt s' avonds weer dicht is. Afhankelijk van het type woning kan men ongeveer 2 werkweken met de afwerking van de kozijnen bezig zijn.
- Als er planten of takken in de weg zitten bij het werk zullen we ze in overleg met de bewoners snoeien of verwijderen.
- De aannemer gaat zorgvuldig te werk. Maar het is mogelijk dat u uw muur moet oververven of het behang moet vervangen. Binnen Utrecht is er een regeling voor schades die we vooraf kunnen inschatten.

- Indien u kiest voor een of meerder opties zoals keuken, douche en toilet opknappen, zal er ruim een week tot meerdere weken in uw woning worden gewerkt. Wel zal er een tijdelijk toilet en eventueel een noodvoorziening komen om te koken. Wanneer douche, toilet en/of keuken enkele dagen buiten gebruik zijn, zal het voor de bewoners mogelijk zijn om in een woning elders in de wijk tijdelijk van deze voorzieningen gebruik te maken. In het Sociaal Plan wordt dit aangegeven.
- Voor het aanbrengen van het leidingwerk voor de mechanische ventilatie wordt de schacht in de woning opengeboren. Dit brengt altijd veel stof met zich mee. We treffen extra voorzieningen om stofoverlast te beperken.
- De werkzaamheden voor de mechanische ventilatie zullen enkele weken in beslag nemen.
- Als u voor de optie kiest om een geluidwerende plafond aan te brengen (benedenwoning) dan zal er bij de sloopwerkzaamheden van het huidige plafond veel stof vrijkomen.
- Een kamersteiger zal in de woning staan om het plafond te verwijderen en de plafondplaten aan te brengen.
- De werkzaamheden in uw woning zullen zo veel mogelijk aaneensluitend worden uitgevoerd. Omdat de werkzaamheden aan gevel, gevelkozijnen en dak per blok worden uitgevoerd worden op een ander tijdstip in uw woning de kozijnen aangepakt en wordt er geschilderd.



## 6. Sociaal plan

In het Sociale Plan Tuinwijk komen afspraken te staan waar u als huurder recht op heeft. Voorbeelden waarmee u mee te maken kunt krijgen zijn:

- Huurverhoging;
- Eventuele vergoedingen;
- Eventuele begeleiding vanuit Portaal;
- Eventuele tijdelijke verhuizing bij medische problemen door de renovatie;
- Eventueel gebruik maken van toiletgelegenheid in de buurt als de toilet/douche wordt vervangen;
- Omgaan met zelf aangebrachte voorzieningen.

Op de blokavonden is een concept van het volledige sociale plan aanwezig om in te kijken.

Op dit moment wordt in regionaal verband gewerkt aan een regeling voor schades die we vooraf kunnen voorzien. Het gaat om schades aan bijvoorbeeld behang of stucadoorswerk. Als de regeling is vastgesteld zullen we deze aanhouden.

We hebben de belangrijkste afspraken voor het renovatiescenario voor u op een rijtje gezet:

- Werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd.
- Alleen op basis van sociale of medische gronden kan een wisselwoning aangeboden worden. (maatwerk)
- Behoud van het huurcontract

## Huurverhoging

- € 5,- voor geluidsisolerend plafond (keuzeoptie bij benedenwoningen)
- € 20,- voor complexmatige woningverbeteringen (alle woningen)
- € 7,11 voor dakisolatie (alle bovenwoningen en eengezinswoningen)
- ca € 52,- tot max € 77,- voor aanbrengen van CV
- Optioneel keuken, badkamer, toilet (jonger dan 25 jaar)

## Eenmalige betaling

Keuzes voor luxere uitvoering bij opknappen badkamer, keuken, toilet

<b>7. Overzicht maatregelen</b>	
<b>BOVENWONING</b>	
<b>Renovatiescenario</b>	<b>terugvalscenario</b>
<b>UITGANGSPUNTEN</b>	<b>UITGANGSPUNTEN</b>
Levensduurverlenging van 15 jaar	Korte termijn: na circa 5 jaar zal opnieuw renovatie worden afgewogen
Bewoners blijven in de woning wonen	Bewoners blijven in de woning wonen
Vooral gevel en dak worden gerenoveerd	Alleen het meest noodzakelijke onderhoud wordt gedaan
Herstelmaatregelen op aanwijzing van Portaal	Maatregelen alleen op aanwijzing van Portaal
Comfortmaatregelen in de woning	Nadruk ligt op het functionele, niet op het esthetische
<b>TECHNISCHE INGREPEN</b>	<b>TECHNISCHE INGREPEN</b>
<b>Gevel en dak</b>	<b>Gevel en dak</b>
Oude details in gevel en dak worden teruggebracht	Hemelwaterafvoer tegen gevel waar nodig vervangen
Herstellen gebreken gevel, dak, schoorstenen, goten en hemelwaterafvoer	
Aanbrengen dakisolatie op schuine daken Herstellen dakkapellen	
Plaatselijk herstellen van houtwerk (bv kozijnen, bloembak, luifel, houten gevelplanken)	
<b>Gevelkozijnen, isolerende beglazing</b>	<b>Gevelkozijnen, isolerende beglazing</b>
Gevelkozijnen worden voorzien van ventilatie-eroosters; ramen en deuren worden als deze slecht zijn vervangen	Als de achterdeur niet op slot kunnen zal dit worden aangepast
Aanbrengen isolerende beglazing Dakisolatie van buitenaf.	
Deuren zullen worden gehandhaafd en worden voorzien van een voorzetraam of isolerende beglazing. Voor de kozijnen met roedeverdeling komt een passende oplossing of zullen alleen hersteld worden.	
De te vervangen ramen en deuren zullen voorzien worden van inbraakwerend hangen sluitwerk	

De gevelkozijnen worden geschuurd en worden compleet geschilderd aan de buiten- en binnenzijde	
<b>Overige maatregelen in de woning</b>	<b>Overige maatregelen in de woning</b>
Hang- en sluitwerk van binnendeuren vervangen als dit technisch noodzakelijk is	
Vernieuwen binnendeuren die door vocht zijn aangetast	Vernieuwen binnendeuren die door vocht zijn aangetast
Kier onder binnendeuren vergroten (daar waar nodig om de werking van de ventilatie te verbeteren)	
Repareren stukadoorswerk als dit los zit en/of ernstig door vocht is aangetast	Repareren stukadoorswerk als dit los zit en/of ernstig door vocht is aangetast
Zachtboardplafonds worden vervangen door een nieuw verlaagd plafond	Zachtboardplafonds worden vervangen door een nieuw verlaagd plafond
<b>Installaties</b>	<b>Installaties</b>
Vervangen open verbrandingstoestellen (indien hiermee verwarmd wordt) door gesloten toestellen en het aanbrengen van radiatoren.	Koolstofmonoxide-melder aanbrengen als er open verbrandingstoestellen in de woning aanwezig zijn
Vervangen groepenkast, aparte groep voor wasmachine	Vervangen groepenkast, aparte groep voor wasmachine
Rookmelder op batterij	Rookmelder op batterij
Aanbrengen mechanische ventilatie in keuken badkamer en toilet	Herstellen ventilatiekanaal die uitmond in zolder en niet t/m het dak loopt
Ten behoeve van ventilatie: Voorzien dat in elke woonkamer, keuken en slaapkamer er één raam kan worden geopend om te kunnen luchten.	Ten behoeve van ventilatie: Voorzien dat in elke woonkamer, keuken en slaapkamer er één raam kan worden geopend om te kunnen luchten.
Schoorsteenkanalen van de gaskachels worden dichtgezet, zodat deze niet meer kunnen worden aangesloten	
<b>KEUZEN / OPTIES</b>	<b>KEUZEN / OPTIES</b>
<b>Keuze (zonder huurverhoging)</b>	<b>Keuze (zonder huurverhoging)</b>
Badkamer voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair; granito vloer wordt zo nodig hersteld (optie geldt als badkamer ouder dan 25 jaar is.	Verwijderen open verbrandingstoestellen (bv geiser) en vervangen door een gesloten toestel. De koolstofmonoxide- melder wordt niet aangebracht)
Keuken wordt vervangen inclusief het tegelwerk (optie geldt als keuken ouder dan 25 jaar is)	

Toilet wordt voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair (optie geldt als toilet ouder is dan 25 jaar)	
Keuzemogelijkheid tegels en keuken (zie optielijst)	
<b>Optie (met huurverhoging)</b>	<b>Optie (met huurverhoging)</b>
Keuzemogelijkheid tegels en keuken (zie optielijst)	Verwijderen van open verbrandingstoestellen ( bv gashaard) en vervangen door ketel en radiatoren. De koolstofmonoxide- melder wordt niet aangebracht
Badkamer voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair; (optie geldt als badkamer jonger dan 25 jaar is)	
Keuken vervangen inclusief het tegelwerk (optie geldt als keuken jonger dan 25 jaar is)	
Toilet voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair (optie geldt als toilet jonger is dan 25 jaar)	
Douche verplaatsten van douchekast naar kleine kamer (maatwerk)	
<b>Optie (éénmalige betaling)</b>	<b>Optie (éénmalige betaling)</b>
Buitenlamp aanbrengen in achtergevel (i.c.m. opknappen keuken)	
Vaste trap naar zolder	
Elektronische deuropener met huistelefoon	

Stichting Stuurgroep  
Huurdersbelang de Tuinwijk



**HAN VAN ZWIETEN  
ARCHITECTEN BNA**  
ONTWERP EN BOUWADVIES

