



**Klaar voor
de toekomst**

Zwanenveld

Onderhoud en verduurzaming 453 woningen

Inhoudsopgave

Beste bewoners - Voorwoord Talis	3
Inleiding	4
Wat gaan we doen?	5
Uw akkoord is belangrijk	10
Planning	13
Goed voorbereiden doen we samen	15
Bij wie kunt u terecht	16

Beste bewoner(s),

Het is zover. Voor u ligt het groot onderhoudsplan voor de 453 woningen van de hoogbouw in Zwanenveld. We maken de woningen energiezuiniger, levensloopgeschikter en het gebouw krijgt een nieuwe uitstraling. Hiermee maken wij uw woning en woongebouw klaar voor de toekomst. Het afgelopen jaar zijn wij op verschillende momenten bij u in de wijk geweest om de plannen aan u voor te leggen. We hebben uw opmerkingen waar mogelijk verwerkt in het plan. Zo hebben we onder andere de ventilatiemogelijkheden verbeterd, een verwarming in de badkamer toegevoegd, nieuwe deuren toegevoegd en de doorkijk op de balkons aangepast. Annemer Quadrant voert de werkzaamheden voor ons uit. In deze brochure leest u precies wat we gaan doen.

Aandacht voor uitstraling

De flats van Zwanenveld komen uit de jaren zeventig en verdienen een verbetering. De gebouwen krijgen daarom een nieuwe, eigentijdse uitstraling. Zo komen er onder andere nieuwe entrees, krijgen de kopgevels een mooie afwerking en voeren we schilderwerk uit. Het resultaat ziet u op de afbeeldingen.

Energie besparen en betaalbaarheid

Bij het maken van de plannen hebben we veel aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid van uw woning. Zo krijgen alle woningen HR++ glas, deuren worden vervangen en het dak en de kopgevel worden geïsoleerd. Ook de cv-ketels en rookkanalen zijn aan vervanging toe. Daarom is het een geschikt moment om de woningen aardgasvrij te maken. Hiermee bereiden we ze voor op het publieke warmtenet in Dukenburg. Betaalbaarheid is hierbij het uitgangspunt en daarvoor hebben we een goed voorstel gemaakt. In deze brochure leest u hier meer over.

Blij met het onderhoud

Uw woning betekent veel voor u. Om prettig te kunnen blijven wonen, moeten we het onderhoud uitvoeren en investeren in uw woning. Als minimaal 70% van de bewoners voor akkoord tekent, kunnen we starten met de werkzaamheden. Wij zullen u hierin zoveel mogelijk ondersteunen. Voor u als huurder zijn geen kosten voor de onderhoudswerkzaamheden. Uiteindelijk bieden wij u een mooie, duurzame woning waarmee u klaar bent voor de toekomst.

Fijn om samen met u aan de slag te gaan.



Ronald Leushuis
Vz. Raad van Bestuur Talis

Inleiding

Wij vinden het belangrijk dat u prettig en met plezier kunt blijven wonen. Daarom gaan we uw woning en woongebouw onderhouden en verbeteren. Tegelijk isoleren en verduurzamen we uw woning en gebouw. En de uitstraling wordt verbeterd. Zonder extra huurverhoging. In opdracht van Talis voert aannemer Quadrant de werkzaamheden uit. In deze informatiebrochure leest u welke werkzaamheden we uitvoeren. Ook geven we aan wat u van ons mag verwachten en wat wij van u vragen om dit goed te laten verlopen.

Waarom deze verbeteringen?

De woningen in Zwanenveld zijn zo'n 50 jaar oud. Groot onderhoud aan de woningen is nodig om de komende 25 jaar prettig te kunnen blijven wonen. En we gaan een stapje verder door de huizen ook energiezuiniger, comfortabeler, veiliger en aardgasvrij te maken. Goed isoleren is goed voor het milieu en het kan ervoor zorgen dat u minder energielasten heeft. Hoeveel u bespaart, hangt onder andere af van uw woon- en stookgedrag. Over de kosten van het aardgasvrij maken van de woningen voor u als bewoner, zijn goede afspraken gemaakt. Op pagina 8 leest u hier meer over.

Waar voeren we de werkzaamheden uit?

Een groot deel van de werkzaamheden voeren we uit aan de buitenzijde van de gebouwen. Voor een aantal werkzaamheden moeten wij bij u in de woning zijn. In deze brochure leest u precies welke werkzaamheden we waar gaan uitvoeren. Daarnaast komen wij voordat de werkzaamheden starten bij u op huisbezoek. We leggen dan uit wat we precies waar gaan doen. U heeft dan ook tijd om vragen te stellen.

Wij helpen u

Tijdens de werkzaamheden kunt u in uw appartement blijven wonen. We kunnen helaas niet voorkomen dat u overlast heeft van de werkzaamheden. We doen er alles aan om dit zoveel mogelijk te beperken. In deze brochure leest u hier meer over.

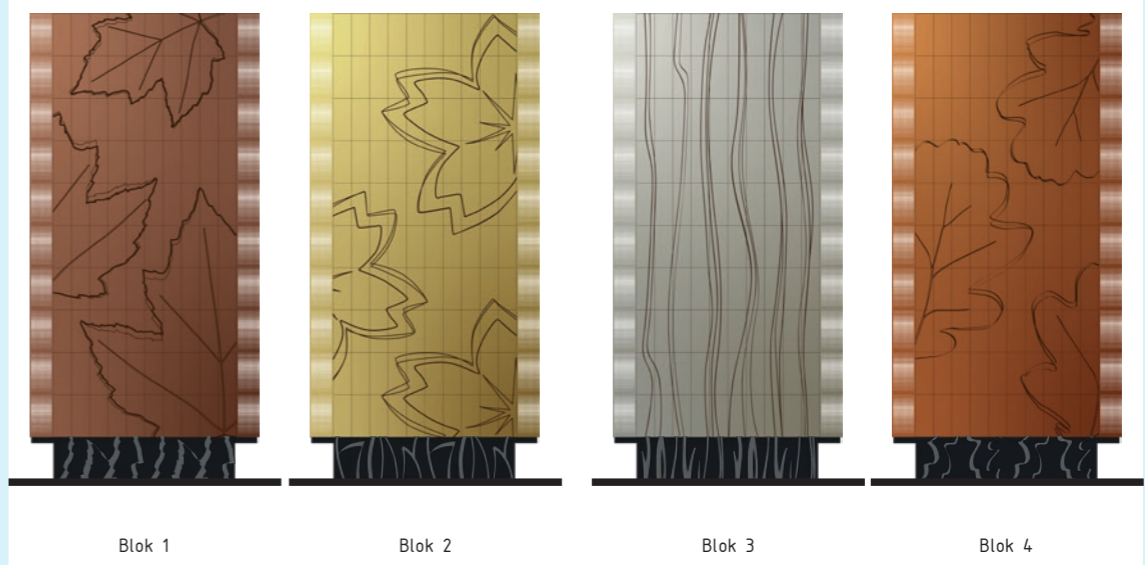
Heeft u vragen?

Wilt u nu meer informatie of heeft u vragen? U bent hiervoor welkom in het informatiecentrum (maart 2024). Of neem contact op met de vaste contactpersonen en maak met hen een afspraak. Op pagina 16 van deze brochure vindt u alle contactgegevens.

Dit gaan we doen aan uw woongebouw

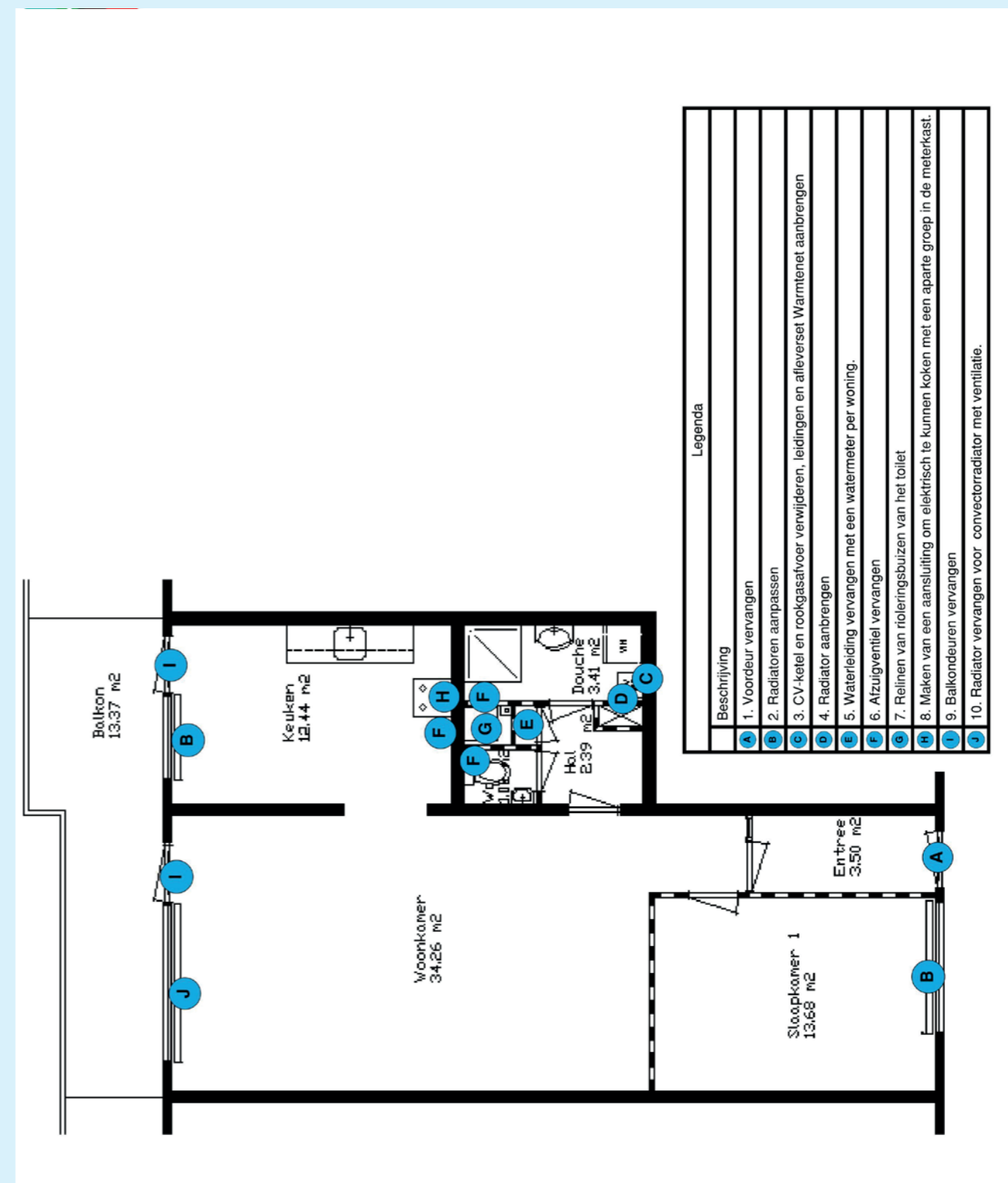
- We isoleren het dak en vervangen de dakbedekking.
- We vervangen en verbeteren de isolatie en de gevelbeplating aan de kopgevels volgens het ontwerp van de architect. Ook brengen we permanente voorzieningen voor vogels en vleermuizen aan. Dit doen we volgens de Wet Natuurbescherming.
- We reinigen en herstellen betonnen elementen.
- We vervangen balustrades aan balkon- en galerijzijde volgens het ontwerp van de architect en plaatsen op de uiteinden van de balkons en galerijen een hekwerk.
- We hogen de galerijvloeren op van woongebouw 1 (rood gebouw) en 2 (blauw gebouw).
- We controleren het ophoogsysteem van de galerijvloeren van woongebouw 3 (groen gebouw) en 4 (geel gebouw).
- We herstellen houtschade en schilderen de ramen, deuren en kozijnen volgens het ontwerp van de architect.
- We vervangen de hoofdwaterleiding op de begane grond van ieder woongebouw.
- We brengen de invoerleidingen aan voor het warmtenet tot in de woning.
- We controleren en reinigen het riool van het toilet en voorzien die van een nieuwe binnenwand.
- We vervangen de algemene verlichtingsarmaturen in de centrale hallen, doorgangen en trappenhuisen naar LED verlichting.
- We verbeteren de entree, de plint en het trappenhuis volgens het ontwerp van de architect.

Afbeelding kopgevels woongebouwen



Dit gaan we doen in en aan uw woning

- We vervangen de privacy'schermen volgens het ontwerp van de architect.
- We vervangen de voordeur en balkondeur(en) van uw woning volgens ontwerp architect.
- We vervangen het oude glas voor HR++ glas als dit nog niet aanwezig is.
- We herstellen houtschade en schilderen de ramen en kozijnen aan de buitenzijde.
- We vervangen vast glas voor een hardglazen klepraam in de keukens die aan de galerijzijde liggen.
- We vervangen de CV ketel voor een afleverset.
- We maken in de keuken een perilex aansluiting zodat u elektrisch kunt koken. Er komt hiervoor een aparte groep in de meterkast.
- We vervangen de radiator in de woonkamer voor een convectorradiator met ventilatiesysteem (Climarad). Die is afgestemd op de MV (mechanische ventilatie) in de badkamer, keuken en het toilet. Deze worden ook vervangen.
- We brengen een nieuwe radiator aan in de badkamer en stemmen op woningniveau het systeem af op de behoefte. Bij een aantal woningen vervangen we ook radiatoren in de slaapkamers.
- We vervangen de aanvoer waterleiding en brengen per woning een nieuwe watermeter aan om uw verbruik bij te houden.



Wat betekent het warmtenet voor u?

U gaat van het aardgas af. De cv-ketel verdwijnt nu al en maakt plaats voor een afleverset. De afleverset komt in de badkamer. U gaat elektrisch koken. Elektrisch koken gaat sneller maar het is ook schoner en veiliger omdat u geen gas meer gebruikt.

Wat verandert er allemaal?

- We halen de cv-ketel weg en plaatsen een afleverset.
- De gasaansluiting verdwijnt.
- In de badkamer komt een afleverset. Een metertje in de afleverset bepaalt precies hoeveel warmte u gebruikt. U betaalt dus alleen voor wat uw huishouden gebruikt.
- De afleverset wordt aangesloten op goed geïsoleerde aanvoer- en retourleidingen van het warmtenet. Die komen in de woning via de bergingen in de onderbouw en gaan dan verticaal omhoog. Dit betekent dat de schacht tussen de badkamer en de hal wordt geopend. Deze wand wordt weer netjes afgewerkt.
- Via deze leidingen krijgt elk appartement het hele jaar door warm water van 70 graden Celcius binnen. Alle appartementen in uw woongebouw worden even goed warm.
- In huis regelt u de temperatuur op dezelfde manier als u nu ook doet. Met de thermostaat in de woonkamer en knoppen op de radiatoren. En u bepaalt zelf hoe warm u wilt douchen.
- U sluit voor de overstap met de warmte leverancier (InWarmte) een leveringscontract af. En u zegt uw contract met uw gasleverancier op. Pas als de planning definitief is, weet u per wanneer u de gasaansluiting op kunt zeggen. Natuurlijk helpen wij u daarbij als u dat wilt. Een eventuele opzegboete bij een vast energiecontract hoeft u niet te betalen omdat u overstapt op het warmtenet.

Wat ga ik betalen?

De gasmeter verdwijnt en uw energierekening wordt anders. Er zijn bij het warmtenet namelijk geen kosten meer voor aardgas bij uw huidige energieleverancier. Daar komt een rekening van het warmtebedrijf InWarmte voor in de plaats. De vaste kosten die u betaalt aan InWarmte zijn gelijk aan die bij aardgas. Dit komt omdat Talis een deel van deze kosten voor haar rekening neemt. De variabele kosten voor verbruik bij InWarmte liggen 15% onder het gemiddelde gastarief dat door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) wordt bepaald. Wilt u weten wat dit precies voor u betekent, dan kunnen wij voor u een proefberekening maken.

Waar komt de warmte vandaan?

In de beginfase komt de warmte nog via gasgestookte ketels die in de buurt staan. Als het warmtenet is aangelegd, komt de duurzame warmte van afvalenergiecentrale ARN in Weurt. Van die overschakeling merkt u in huis niets want uw appartement is daar dan al klaar voor.



Uw akkoord is belangrijk

Voor een deel van de werkzaamheden hebben wij akkoord nodig van 70% van de huurders. Dit zijn de werkzaamheden waar wij uw akkoord voor vragen:

Woongebouw

- We isoleren het dak.
- We vervangen en verbeteren de isolatie van gevelbeplating aan de kopgevels.
- We brengen gevelbekleding aan op de kopgevels volgens het ontwerp van de architect.
- We vervangen balustrades volgens het ontwerp van de architect.
- We hogen de galerijvloeren op van woongebouw 1 en 2.
- We verbeteren de entree, de plint en het trappenhuis volgens het ontwerp van de architect.
- We brengen leidingen aan voor het warmtenetsysteem.

Woning

- We passen de kleur aan van de kozijnen, ramen en de deuren volgens het ontwerp van de architect.
- We vervangen de voordeur en de balkondeur(en).
- We vervangen het oude glas voor HR++ glas als dit nog niet aanwezig is.
- We vervangen de privacyschermen volgens het ontwerp van de architect.
- We vervangen de radiator in de woonkamer voor een convectorradiator met ventilatiesysteem (Climarad). Die is afgestemd op de MV (mechanische ventilatie) in de badkamer, keuken en het toilet. Deze worden ook vervangen.
- De cv-ketel wordt vervangen door een afleverset voor het warmtenet.
- We vervangen vast glas voor een hardglazen klepraam in de keukens die aan de galerijzijde liggen.
- We maken in de keuken een perilex aansluiting.
- We vervangen de aanvoer waterleiding en brengen per woning een nieuwe watermeter aan.
- We brengen een nieuwe radiator aan in de badkamer.



Belangrijk om te weten

Bij deze informatiebrochure zit een akkoordformulier. Uw reactie is belangrijk. Ook als u niet akkoord bent. Wij ontvangen dan ook graag een reactie van u.

Vul het akkoordformulier in en lever deze vóór 21 maart 2024 in.

Lever het formulier in bij de daarvoor bestemde brievenbus. Waar deze brievenbus komt te hangen, ziet u op de afbeelding op pagina 13. Ook staat er een brievenbus bij het informatiecentrum. Natuurlijk kunt u hier ook terecht voor uw vragen en/of opmerkingen.

Als u géén toestemming geeft en we halen wel de 70% instemming, dan kunt u - op eigen kosten - bezwaar maken bij de rechter. De rechter toetst of Talis aan u een redelijk voorstel heeft gedaan. Bezwaar maken kan tot 8 weken na de datum dat Talis de brief over het doorgaan van het project heeft gestuurd. Als u géén bezwaar heeft gemaakt, dan gaan we ervan uit dat het voorstel redelijk was. En verwachten we dat u meewerkt aan het plan.

Disclaimer: De commissie Beeldkwaliteit van de gemeente moet op het moment van dit schrijven nog akkoord gaan op het ontwerp van de architect. Er kunnen nog wat aanpassingen in het ontwerp volgen.

Afbeelding balkonzijde (afwerking glas/aluminium)



Het warmtenet gaat door als.....

De werkzaamheden voor het warmtenet gaan door als:

- Minstens 70% van de huishoudens van de 453 appartementen in Zwanenveld akkoord gaat met het voorstel op aansluiting op het warmtenet.
- Minstens 70% van de huishoudens van de 189 appartementen in Lankforst van woningcorporatie Woonwaarts akkoord gaat met het voorstel. Zij krijgen namelijk ook een voorstel voor aansluiting op het warmtenet.
- De samenwerkingspartners in het warmtenet het warmtenet zullen realiseren.
- Alle vergunningen en goedkeuringen binnen zijn.

Als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat, moet opnieuw geïnventariseerd worden welke werkzaamheden we gaan uitvoeren. Hiermee sluiten we niet uit dat de woningen in de toekomst toch van het aardgas af gaan.



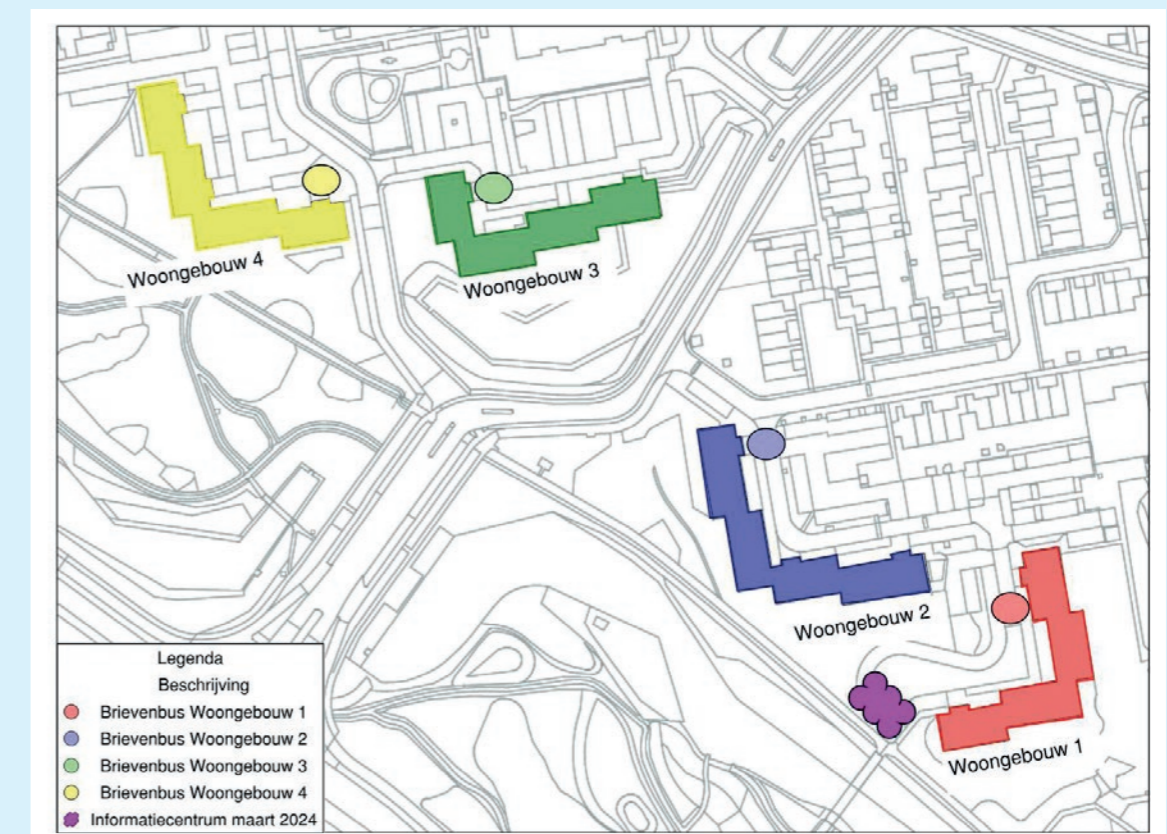
Planning

Op dit moment werken we volop aan de voorbereidingen voor dit project. U merkt hier dit jaar al wat van. We halen draagvlak op en we richten de bouwplaats in. Ook is er tijdelijk een informatiecentrum. Eind 2024 beginnen we met de uitvoerende werkzaamheden. Quadrant voert de meeste werkzaamheden uit. Het werk dat te maken heeft met het warmtenet voert een andere partij uit. We verwachten 2,5 jaar in de wijk aan het werk te zijn.

Tijdens het huisbezoek vertellen we u meer over hoe lang de werkzaamheden gaan duren.

De volgorde is:

- Start woongebouw 1;
- dan woongebouw 2;
- daarna woongebouw 3;
- als laatste woongebouw 4.



Huisbezoek

Voordat we in uw woning aan het werk gaan, komen we bij u langs voor een huisbezoek. Uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden krijgt u een dagplanning met informatie over:

- Welke werkzaamheden in uw appartement plaats vinden.
- Waar we aan het werk gaan.
- Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden.
- Wie de werkzaamheden uitvoert.
- Hoe lang de werkzaamheden duren.
- Wat we van u verwachten.

Informatiecentrum

Er is een tijdelijke locatie waar u naar toe kunt voor informatie. Wij zijn hier aanwezig van **donderdag 29 februari tot en met 20 maart 2024**. Voor de juiste openingstijden verwijzen we u naar de flyers die in iedere entree van de woongebouwen hangen.



Goed voorbereiden doen we samen

Voor de start, komen we: bewonersbegeleider Tonneke Jansen / Heidi Kuepers en de uitvoerder Danny Berends van Quadrant, bij u langs.

Tijdens dit bezoek nemen we de werkzaamheden en de planning goed met u door. We vertellen wat we van u vragen om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren. En we bespreken of alle informatie duidelijk is. Ook kunt u persoonlijke omstandigheden aangeven tijdens het huisbezoek. Daar kunnen we dan zo veel mogelijk rekening mee houden. Als het nodig is, zorgen we voor een rustwoning voor overdag. Afspraken die we maken, leggen we samen met u vast.

Overlast beperken we tot een minimum

Wij beseffen dat de werkzaamheden ongemak met zich meebrengen. We doen ons best zo min mogelijk overlast en hinder te veroorzaken.

Helaas kunnen we dit niet voorkomen. Gelukkig is dit tijdelijk. Denk hierbij aan:

- Het inpakken, verplaatsen en tijdelijk verwijderen van spullen door u.
- Vakmensen die in en aan uw woning werken.
- Stof, geluid en trillingen door hakken, breken en boren.
- Aanwezigheid van hefsteigers en hangsteigers.
- Als we voorzieningen voor het warmtenet aanbrengen heeft u 2-4 dagen geen warm water/ radiator/ en douche. Tijdens deze dagen zorgen we voor een tijdelijke voorzieningen.
- Omdat we de riolering verbeteren, kunt u 1 werkdag geen gebruik maken van het toilet. Hiervoor regelen we een vervangend toilet.
- Bij kou regelen we een elektrisch kacheltje. Ook kunt u afdekplastic bij ons ophalen.

Zijn er (persoonlijke) omstandigheden waar wij rekening mee moeten houden? Neem dan op tijd contact op met bewonersbegeleiders Tonneke of Heidi van Quadrant. Of met wijkadviseur Mark van Talis.

Tijdelijk verwijderen van spullen

Haal de spullen weg op plekken waar gewerkt wordt. Berg kostbare en kwetsbare spullen op, op een veilige plaats of dek deze af. Onze uitvoerder en bewonersbegeleiders vertellen u welke spullen u tijdelijk moet verwijderen en/ of verplaatsen.

Zelf aangebrachte voorzieningen (tijdelijk) verwijderen

Heeft u zelf aangebrachte voorzieningen zoals een rolluik, zonnescherm of satellietshotel? Verwijder deze dan van tevoren. Ook als deze door een vorige bewoner zijn geplaatst. U kunt ze na afloop van de werkzaamheden weer terugplaatsen. Hiervoor vraagt u toestemming aan bij Talis. Als u ze niet van tevoren verwijdert, verwijderen wij op uw risico de voorzieningen zelf. De kosten brengen wij dan apart bij u in rekening.

Plaatsen steigers

Om de werkzaamheden uit te voeren, werken we met steigers. Het gaat om hangsteigers en hefsteigers. Houdt u er rekening mee dat er vakmensen voor en achter uw appartement aanwezig zijn.





www.talis.nl

welkom@talis.nl

T (024) 352 39 11