

# Bewonersinformatie

Renovatie Staalmeesterslaan  
201 - 290 en 301 - 390 te Amsterdam



Apeldoorn, Mei 2020

Geachte bewoner(s),

Met veel genoegen mogen wij u de informatiebrochure betreft het renovatieplan voor uw woning aan de Staalmeesterslaan aanbieden!

SPF Beheer B.V. zorgt voor energiezuinige en comfortabele woningen voor haar huurders. Om ook uw woning toekomstbestendig te maken, is het noodzakelijk om diverse werkzaamheden uit te voeren. De renovatie omvat o.a. de volgende werkzaamheden: het vervangen van kozijnen, het aanpassen van centrale ventilatie in uw woning en het vervangen van de vloeren rondom de lift op alle verdiepingen.

Namens de verhuurder zal Sylryk Projectmanagement B.V. het volledige project van de woontoren waar u in woont voor haar rekening nemen.

Van der Linden Vastgoedmanagement B.V. gaat starten met brandpreventieve maatregelen en vervangen van de voordeuren. U wordt door van der Linden geïnformeerd over deze werkzaamheden.

Dit is geen onderdeel van het renovatie project.

Voor de goede orde, de werkzaamheden vallen dus ook buiten de bewonersacceptatie voor deze renovatie.

De woontoren waarin u woont is gebouwd in 1970. In die tijd werden er andere eisen gesteld aan woningen dan nu. De eigenaar van de woningen; stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer wil graag uw woning verbeteren en voorzien van nieuwe energielabels, van de huidige energielabels met klasse D naar energiezuinige labels met klasse A.

In deze brochure informeren wij u over de uit te voeren werkzaamheden en de planning hiervan. Maar ook wat u kunt verwachten en hoe u zich hierop kunt voorbereiden.

In toren N (Staalmeesterslaan 201 t/m 290 (begane grond) hebben wij speciaal voor dit project een informatiepunt ingericht. Op de hieronder genoemde momenten zijn Paul van der Veen en Bianca Doornenbal (Sylryk Projectmanagement) aanwezig. Wij nodigen u van harte uit om bij ons langs te komen voor korte kennismaking en om vragen te stellen. Ook kunt u hier de materiaalkeuze bekijken.

Dinsdag 26 mei 2020	: van 10.00 tot 14.00 uur
Donderdag 28 mei 2020	: van 10.00 tot 14.00 uur
Donderdag 4 juni 2020	: van 10.00 tot 21.00 uur
Vrijdag 5 juni 2020	: van 10.00 tot 21.00 uur

Om te kunnen starten met de werkzaamheden moet minstens 70% van de bewoners akkoord gaan met de renovatiewerkzaamheden. Dit is wettelijk geregeld. Bij deze brochure vindt u daarom ook een bewonersacceptatieverklaring. Wij vragen u om deze in te vullen en te ondertekenen vóór 4 juni 2020. Dit kunt u het beste doen na het lezen van de brochure. Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, mag u altijd contact met ons opnemen. U kunt de bewonersacceptatieverklaring inleveren bij het informatiepunt of in de brievenbus doen.

Als u voor 4 juni nog niet heeft gereageerd zullen Paul en/of Bianca op 4 of 5 juni 2020 bij u langskomen om uw goedkeuring voor het plan te vragen. U krijgt een korte toelichting op het plan en is er een mogelijkheid tot het stellen van vragen. Wij zullen de maatregelen van het RIVM in acht nemen, wij begroeten u met een glimlach, komen niet bij u binnen en blijven op gepaste afstand.

Vanaf begin juni lanceren wij de website: [www.staalmeesterslaannenp.nl](http://www.staalmeesterslaannenp.nl). Hier kunt u alle informatie over dit project terugvinden maar ook de voortgang van het project volgen.

Goede communicatie en overleg met bewoners is niet alleen een wettelijke plicht, maar ook een belangrijke voorwaarde voor een succesvol project. Zowel voor als tijdens deze renovatiewerkzaamheden proberen wij u zo goed mogelijk op de hoogte te houden. Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact met ons op, in hoofdstuk 5 van deze brochure staat vermeld hoe dit kan.

Met vriendelijke groet  
Sylryk Projectmanagement B.V.

W.P. (Paul) van der Veen  
B. (Bianca) Doornenbal

*Bijlage: Bewonersacceptatieverklaring*

# Inhoudsopgave

1.	Waarom deze renovatie? .....	5
2.	Werkzaamheden.....	7
3.	Wat betekent de woningverbetering voor uw woonlasten? .....	9
4.	Leefbaarheid tijdens de werkzaamheden .....	10
5.	Communicatie en contactpersonen .....	12

# 1. Waarom deze renovatie?

## Waarom deze renovatie?

De woning waarin u woont is bouwkundig in goede staat, toch wil de eigenaar zorgdragen voor een toekomst bestendig gebouw. Tijdens dit project speelt duurzaamheid een belangrijke rol en zal de aandacht in het bijzonder uitgaan naar:

- Isolatie van dak, puien en vloer
- Verbeteren cv-warmte voorziening
- Plaatsen PV (zonnepanelen)
- Ledverlichting algemene ruimte
- Aanpassen ventilatiesysteem



Na de uitvoering van de werkzaamheden woont u in een energiezuinig en comfortabele woning (label klasse A). Uw woning is makkelijker te verwarmen in de winter en blijft koeler in de zomer. Met een betere ventilatie ontstaat een beter leefklimaat. Daarnaast speelt uiterlijk ook een rol, de woontorens krijgen een esthetische upgrade. U woont straks in een frisse en moderne woontoren!

## Vorbereiding:

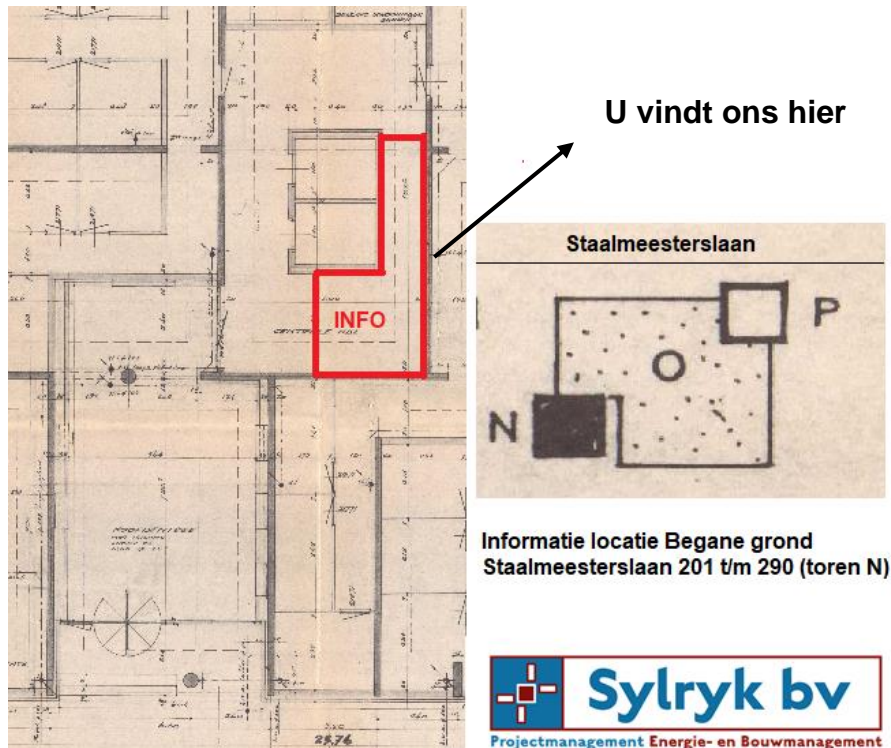
U heeft het misschien nog niet gemerkt, maar achter de schermen zijn wij al druk met de voorbereidingen geweest en zijn er diverse bezoeken en opnames op locatie geweest. Zo is er ecologisch onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Hierbij zijn beschermde vleermuizen aangetroffen. Voor de goede orde, deze dwergvleermuizen zijn niet de in de media genoemde virusdragers uit China en vormen géén gevaar voor uw gezondheid.

Om de vleermuizen een tijdelijke huisvesting te verstrekken zijn in totaal 12 vleermuiskasten geplaatst, onder andere bij de kinderboerderij en aan diverse gevels van de naast gelegen woontorens. Het is belangrijk om de leefomgeving van de vleermuizen voldoende te waarborgen tijdens de renovatie. Dit is reeds afgerond en vastgelegd in een ontheffing vanuit de gemeente.

Zoals u op het voorblad al kunt zien is de architect ME-2 architecten, al gestart met het ontwerp van de torens. Dit plan zal in de komende tijd nog verder uitgewerkt worden.



In woontoren N (Staalmeesterslaan 201 t/m 290) hebben wij speciaal voor u als bewoners een informatiepunt ingericht waar Paul en Bianca in week 22 en 23 aanwezig zullen zijn. De ruimte geeft een impressie van hoe de torens eruit komen te zien. Daarnaast is er ruimte voor een kennismaking en voor het stellen van vragen.



**U vindt ons hier**

Staalmeesterslaan

Informatie locatie Begane grond  
Staalmeesterslaan 201 t/m 290 (toren N)



## Planning:

Ondanks de huidige situatie voor wat betreft de corona-crisis willen wij toch dit jaar nog starten met de eerste werkzaamheden:

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| A | Het vervangen van de vloeren rondom de lift op alle verdiepingen            | Vanaf december 2020 |
| B | Esthetische verbouwing entree en algemene ruimten (lifthalen op verdieping) | Vanaf januari 2021  |
| C | Verduurzaming woontorens (o.a. kozijnvervangning)                           | Vanaf april 2021    |

## 2. Werkzaamheden

SPF Beheer B.V. wil uw woning verbeteren door energiebesparende maatregelen toe te passen en esthetische werkzaamheden uitvoeren aan de woontorens. De complete verbouwing betreft de volgende werkzaamheden:

### In/aan uw woning:

#### Thermostaatkranen plaatsen

Indien er op een radiator nog geen thermostaatkraan is zal deze geplaatst worden. Hiervoor zal nog een inventarisatie plaats vinden.

#### Vervangen balkonrelingen vanaf april 2021

De balkonreling zal vervangen worden door nog nader te bepalen materiaal. Wij kunnen al wel vermelden dat de nieuwe reling een houtlook krijgt.

#### Vervangen kozijnen en balkondeuren vanaf april 2021

De kozijnen en balkondeuren zullen vervangen worden door kunststofkozijnen en deuren. Deze zullen vanaf de buitenzijde geplaatst worden. Hiervoor zal een steiger rondom de woontoren geplaatst worden. De kozijnen en deuren zullen uitgevoerd worden in een nader te bepalen kleur. Het glas zal energiezuinig worden uitgevoerd.



#### Aanpassen centrale ventilatie vanaf april 2021

In een goed geïsoleerde woning wordt de luchtcirculatie minder, terwijl juist ventilatie belangrijk is voor de luchtvochtigheid en een gezond leefklimaat in uw woning. De huidige afzuigventilatoren zullen worden vervangen, door moderne en energiezuinige ventilatoren. Uw woning wordt voorzien van CO-2 gestuurde afzuigroosters in keuken, toilet en badkamer.



#### Het vervangen van de vloeren rondom de lift op alle verdiepingen vanaf eind 2020

Op dit moment is er nog asbesthoudend zeil aanwezig in de lifthallen. Het zeil verkeert nog in goede staat, daarom is er (ook vanuit de overheid) geen verplichting tot sanering hiervan. Zolang asbesthoudende materialen niet kapot zijn, kunnen er geen schadelijke deeltjes vrijkomen, vormt dit geen risico voor uw gezondheid. Omdat de lifthallen voorzien worden van nieuwe vloerafwerking, is toch gekozen voor het verwijderen van het asbesthoudend zeil en niet voor het "overlagen" met nieuwe vloerafwerking. Daarmee hoeft ook in de toekomst niet meer gesaneerd te worden.

U krijgt van ons nog een gespecificeerde planning en informatie over deze werkzaamheden.

## Entrée en algemene ruimte:

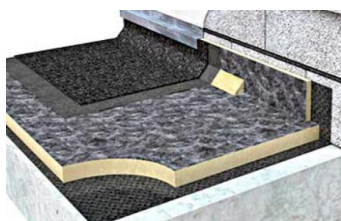


### Vernieuwde uitstraling van de entree vanaf januari 2021

We zullen de brievenbussen aan de zijkant van de entree aan de buitenzijde plaatsen, hierbij is het nodig om de pui naar achter te plaatsen. Ook zal de trap voor de entree verplaatst worden en zal de helling verlengd worden. De gevel wordt gestuct en krijgt een donkergrijze kleur. Naast de entree zullen kunststofpanelen met houtlook worden geplaatst.

### Aanbrengen energiezuinige (LED-) verlichting vanaf januari 2021

Een verlichtingsplan wordt nog uitgewerkt, hierbij wordt veel aandacht besteed aan een goede licht opbrengst en zal energiezuinige ledverlichting worden gebruikt.



### Aanbrengen van dakisolatie en nieuwe dakbedekking vanaf januari 2021

Het dak van de woontorens is verouderd en niet goed geïsoleerd. Om ervoor te zorgen dat u in de komende jaren in een comfortabele en energiezuinig woongebouw woont, gaan wij het dak vernieuwen. De oude dakbedekking zal in zijn geheel verwijderd worden, vervolgens wordt er isolatie en nieuwe dakbedekking aangebracht.

### Isoleren aan de onderzijde van de 1e verdiepingvloer t.b.v. bovengelegen appartementen vanaf januari 2021

#### Het plaatsen van zonnepanelen op het dak vanaf januari 2021

Om verdere verduurzaming te realiseren is er ook gekozen om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Deze worden op de algemene elektrische installatie aangesloten, voor u geldt dat dit een positief effect heeft op uw servicekosten. Indien de algemene installatie is voorzien en er is nog energie over, wordt dit geleverd aan de woningen, dit zal mogelijk voor u ook een verlaging van de elektriciteitskosten geven.

#### Het bij plaatsen van een warmtepomp in de centrale technische ruimte vanaf januari 2021

De opwekking van cv-warmte wordt op dit moment gerealiseerd door hoog rendement cv-ketels. Dit systeem zal worden uitgebreid met een warmtepomp. Hierdoor zal de cv-voorziening worden geoptimaliseerd.



### Vervangen deuren kozijnen t.b.v. container ruimtes op begane grond vanaf april 2021

De huidige pui bij de containerruimte wordt in zijn geheel vervangen. Het vormt daarmee één geheel met de nieuwe uitstraling van de woontoren.

### Reinigen van de gevel en herstel voegwerk/beton werk vanaf april 2021

Er zal nog onderzoek worden gedaan naar de status van het voegwerk en waar nodig zullen herstel werkzaamheden worden uitgevoerd. De gevels zullen gereinigd gaan worden. De woontorens krijgen hiermee weer een schoon en fris uiterlijk.



# 3. Wat betekent de renovatie voor uw woonlasten?

SPF Beheer B.V. heeft besloten om beide woontorens te verduurzamen. Dit betekent dat beide woontorens een moderne uitstraling krijgen en energiezuinig worden.

De werkzaamheden voor het verduurzamen van uw woning, zullen mogelijk een positief effect hebben op uw maandelijkse energielasten. Door een lager energie- en gasverbruik kunnen uw lasten dalen, terwijl uw wooncomfort toeneemt.

SPF beheer B.V. heeft besloten dat de renovatie volledig voor rekening van verhuurder komt. Dit betekent voor u als huurder geen extra kosten, noch een huurverhoging.



De gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat zij in 2040 aardgas neutraal wil zijn. En op een duurzame manier willen verwarmen. Energiebesparingen staan hierbij centraal.

Amsterdam produceert maximaal duurzame elektriciteit. Zo zal in 2030, 80% van de elektriciteit die huishoudens gebruiken, opgewekt worden uit zonne- en windenergie.

# 4. Leefbaarheid tijdens de werkzaamheden

Tijdens de uitvoering kunt u in uw woning blijven wonen. Onze vakmensen gaan netjes te werk en doen er alles aan om de overlast te beperken. Toch is helaas niet alle overlast te voorkomen. De maatregelen die wij treffen om de overlast te beperken beschrijven wij hieronder.

## **Bescherming van uw vloer en meubels**

We gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke bezittingen. We stellen alles in het werk om stof zoveel mogelijk te voorkomen, maar er zal door de werkzaamheden sprake zijn van stof in uw woning. We dekken de vloer waar gewerkt wordt af met afdek materiaal.

Om de werkzaamheden goed uit te voeren en schade aan uw spullen te voorkomen hebben de vakmensen een vrije werkruimte nodig van minimaal anderhalve meter. Tevens vragen wij u:

- De jaloezieën, vitrage, overgordijnen en dergelijke te verwijderen, om schade te voorkomen.
- De werkruimtes voldoende vrij te maken van uw eigendommen of obstakels.
- Kostbare en waardevolle spullen veilig op te bergen.
- Kleine en hangende spullen veilig op te bergen
- Stofgevoelige apparatuur af te dekken.
- Een vrije werkruimte van 1 meter op het balkon te maken.

De werkzaamheden beginnen altijd 's ochtends om 07:00 uur. U kunt zich daar de dag en avond erop voorbereiden.

## **Huisdieren**

U bent zelf verantwoordelijk voor uw huisdieren. Wij doen ons best om de overlast ook voor uw huisdier te beperken. Tijdens de werkzaamheden kan uw voordeur regelmatig openstaan als werklieden in- en uitlopen. Ook wanneer kozijnen geplaatst worden, zijn uw ramen en deuren geopend. De werkzaamheden brengen extra geluid met zich mee zoals boren en zagen. We beseffen ons dat dit voor huisdieren de nodige overlast kan geven. In sommige situaties is het beter om tijdelijk ergens anders onderdak voor uw huisdier te regelen.

## **Bent u thuis?**

Vindt u het prettig om tijdens de werkzaamheden thuis te zijn? Of bent u juist overdag niet thuis?

Wij vinden het belangrijk om samen tot een goede oplossing te komen en samen met de uitvoerder kunt u de mogelijkheden bespreken. Van hem krijgt u ook een persoonlijke planning zodat u precies weet waar, wanneer en wat er gaat gebeuren.

## **Overdag kunt u terecht in de gezamenlijke huiskamer**

Er zal een rustwoning worden ingericht. Deze fungeert als gezamenlijke/gedeelde huiskamer voor u en uw buurtbewoners en is bereikbaar met een lift. De woning is gemeubileerd en er is wifi verbinding aanwezig zodat kinderen er bijvoorbeeld hun huiswerk kunnen maken en volwassenen zich kunnen ontspannen. Wij verzoeken u de woning na gebruik netjes en schoon achter te laten en de sleutel terug te hangen in het sleutelkluisje. LET OP: er mag niet gerookt worden. De uitvoerder legt u uit hoe u voor, tijdens en na werktijd toegang heeft tot de rustwoning.

## **Geen warm water**

Tijdens werkzaamheden aan de cv heeft u tijdelijk geen warm water en verwarming. Bij koude dagen zorgen wij voor tijdelijke verwarmingsvoorzieningen zoals een elektrische kachel. Op de dag dat wij het bestaande glas verwijderen en uw kozijnen plaatsen, kunnen wij uw woning helaas niet op temperatuur houden. U bent dan van harte welkom in de rustwoning.

## **Veiligheid**

Tijdens onze werkzaamheden verandert uw woning. Wij plaatsen bijvoorbeeld een steiger rondom de toren, brengen bouwmaterialen en containers mee en verrichten hijswerkzaamheden met een bouwkraan. Wij vragen uw aandacht voor de veiligheid tijdens de werkzaamheden.

## **Hijswerkzaamheden**

Voor het plaatsen van de nieuwe dak- en gevelelementen werken wij met een bouwkraan. Wij informeren u wanneer wij hijswerkzaamheden voor uw woning verrichten en wat wij daarbij van u verwachten. De wet schrijft ons voor dat alléén bouwpersoneel zich mag bevinden binnen het draaibereik van de bouwkraan of in de woning waar werkzaamheden worden verricht. We sommeren u achter de linten en hekken te blijven. Daarnaast vragen wij u uw woning kortdurend te verlaten als we iets groots hijsen (gevel of dak).

## **Veiligheidsmaatregelen**

Onze medewerkers hebben ervaring met de werkzaamheden en zijn bekend met bijbehorende risico's. Hoe beperken we de mogelijke risico's voor u?

- Bouwmaterialen en bouwafval bergen we zorgvuldig op in bijvoorbeeld containers;
- We gebruiken wegwijsborden om veilige loopgebieden aan te wijzen;
- We brengen signaleringen (brief) aan op bijvoorbeeld uw tuindeur als u deze door de werkzaamheden tijdelijk niet kunt gebruiken;
- We plaatsen afzethekjes bij werkzaamheden in de kruipruimte;
- We zetten gedeeltelijk uw woonomgeving af als een bouwkraan aanwezig is;
- We zetten het werkgebied af bij asbestsanering;

## **Overlast**

Wij beperken het aantal medewerkers dat tegelijkertijd in uw woning werkt. Hierdoor heeft u overzicht wie er welke werkzaamheden in uw woning uitvoeren. Ook plannen we onze werkzaamheden zo dat we zo min mogelijk dagen in uw woon- en slaapkamers werken. Onze werktijden zijn op maandag tot en met vrijdag van 7.00 uur 's ochtends tot 16.00 's middags.

Onze medewerkers verrichten werkzaamheden in alle vertrekken van uw woning. We vragen u om samen met familieleden, vrienden of buurtbewoners uw zelf aangebrachte voorzieningen waar aangegeven weg te halen. U moet hierbij denken aan bijvoorbeeld gordijnen, extra vensterbanken etc. Als u hiertoe niet in staat bent, vragen wij u dat zo snel mogelijk bij ons aan te geven. Samen komen we tot een oplossing.

## **Coronavirus**

Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden volgen wij de richtlijnen van het RIVM om besmetting met het Coronavirus te voorkomen. Zo houden wij gepaste afstand en vragen wij naar uw gezondheid. Heeft u last van milde verkoudheidsklachten? Dan worden werkzaamheden uitgesteld tot het moment dat de klachten over zijn. Ook geven onze vaklieden u geen hand als ze kennismaken met u. Op voorhand danken wij u voor uw begrip.

# 5. Communicatie en contactpersonen

## Sylryk Projectmanagement B.V.

Bij het voorbereiden en uitvoeren van een renovatie komt veel kijken. Wij vinden een goede communicatie daarbij heel belangrijk. Belangrijke informatie ontvangt u altijd per e-mail of brief van ons.



Heeft u vragen betreft de werkzaamheden of tijdens de werkzaamheden, neemt u dan contact op met ons, wij zijn bereikbaar via:

T: 055 576 68 98

E: [staalmeesterslaannenp@sylryk.nl](mailto:staalmeesterslaannenp@sylryk.nl)

**Paul van der Veen**  
Sr. Projectmanager



**Bianca Doornenbal**  
Project ondersteuning



## Van der Linden Vastgoedmanagement B.V.

Heeft u vragen over uw woning die niet over de woningverbetering gaan, zoals reparatieverzoeken of storingen? Dan kunt u contact opnemen met de beheerder van uw woning:



**Van der Linden Vastgoedmanagement B.V.**

Randstad 23-01

1314 BN Almere

T: 036 533 00 77

### Website

Vanaf juni 2020 zal de website [www.staalmeesterslaannenp.nl](http://www.staalmeesterslaannenp.nl) actief worden.