



Veliahof in een nieuw jasje

Verduurzaming en groot onderhoud
178 appartementen Veliahof.

Daalhof

Inhoud

04 **Hallo bewoner!**

06 **Wat betekent
dit voor u?**


08 **Wat gaat er
veranderen in uw
woning?**

12 **Winkellijst**

16 **Verandering in
woonlasten**

19 **Praktische zaken**





In deze brochure leest u alles wat u moet weten over de werkzaamheden in en om uw woning. Bewaar deze brochure daarom goed.

20 **Woonkamergesprek**

22 **Overlast**

24 **Planning
werkzaamheden**

26 **Contact**

28 **Veelgestelde vragen**

30 **Notities**



Hallo bewoner!

Het is zover! We gaan uw woning opknappen.



Samen met bouwbedrijf Smeets Bouw knapt Servatius 178 appartementen van de Veliahof flink op. Hiermee maken wij uw woning energiezuinig, veiliger en comfortabeler. Zo kunt u nu en in de toekomst blijven genieten van uw woning. De mensen van Smeets Bouw doen hun best het bouwproces soepel en snel te laten verlopen.

In deze brochure leest u waarom we uw woning en woongebouw opknappen, welke werkzaamheden er precies plaatsvinden en wat dit voor u betekent. Daarnaast is het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten en waar u met vragen terecht kunt. Bewaar deze brochure daarom goed.

Waarom knappen wij uw woongebouw op?

We gaan uw woning verduurzamen. Dat betekent dat we uw woning energiezuinig maken. Tegelijk met de verduurzaming knappen we uw woning flink op. Zo verbeteren we het woonplezier en de veiligheid van uw woning. Daarnaast wordt het woongebouw ook aangepakt.

A photograph of a man and a young boy sitting on a dark leather sofa. The man, on the left, is wearing a grey hoodie and is kissing the boy on the cheek. The boy, on the right, is wearing a light blue shirt and is smiling. The man's hand is resting on the boy's shoulder. A large red semi-transparent shape is overlaid on the bottom left of the image, containing white text.

Wat betekent dit voor u?

Meer woonplezier met veilig, energiezuinige en mooie woning.



Meer woonplezier

Het verbeteren van de isolatie en het aanbrengen van een nieuw ventilatiesysteem zorgt voor een aangename en mooie woning.



Levensloopbestendig wonen

Uw woning en woongebouw worden zo aangepast dat u nu én in de toekomst met plezier kunt blijven wonen in de Veliahof.



Veilige woning

Door het aanbrengen van een aantal inbraakwerende voorzieningen voldoet uw woning aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).



Veliahof in een nieuw jasje

De gevel wordt opgefrist. Het gebouw krijgt een nieuwe entree en scootmobielruimte. De hekwerken van de balkons worden vervangen. Zo krijgt de Veliahof een nieuwe, mooie uitstraling aan de buitenkant.



Lagere energielasten

Uw energiekosten verminderen door de betere isolatie en zonnepanelen. Hierdoor krijgt uw woning een beter energielabel, namelijk label A of B.



Vervangen badkamer, keuken en toilet

We vervangen uw badkamer en toilet. Tijdens het woonkamergesprek bekijken we de staat van uw keuken en beslissen wij of deze gedeeltelijk of helemaal wordt vervangen. Hierbij heeft u keuze uit de aanvullende opties uit de winkellijst.



2

5

3

1

4

Wat gaat er veranderen in uw woning?

We zetten alle werkzaamheden voor u op een rij.

Energie besparen

Dakisolatie

Wij verbeteren de isolatie van beide daken.

Vervanging verlichting algemene ruimten

De verlichting in de algemene ruimten wordt vervangen door LED verlichting.

1 Gevelisolatie

We isoleren de spouwmuren. Het isolatiemateriaal spuiten we via gaten in de buitengevel in de spouw. De gevel van de woningen met huisnummer 1 en 12 die grenzen aan het liftportaal, voorzien wij in het portaal van een geïsoleerde voorzetwand.

2 Glasisolatie

Aanbrengen goed geïsoleerde gevelpuien met nieuwe ramen en deuren aan galerij- en balkonzijde met tripel glas.

Isolatie plafonds van de bergingen

Aanbrengen van isolatie plafonds in de bergingen onder de eerste woonlaag.

Zonnepanelen

Voor de stroomvoorziening van de algemene verlichting en de liften worden 400 zonnepanelen geplaatst.

Woningvoorzieningen

Mechanische ventilatie

Om de luchtkwaliteit in uw woning te verbeteren, installeren wij in iedere woning een mechanische ventilatiebox. Daarnaast brengen we in de grote slaapkamer en in de woonkamer een CO2-sensor aan.

Meterkast

We vernieuwen of breiden de meterkast uit.

Elektrisch koken

Uw keuken en meterkast maken wij geschikt voor de overstap naar elektrisch koken. Zo vervalt de (dure) gasaansluiting.

Veiligheid

Asbest verwijderen

Asbesthoudende vensterbanken en balkonschotten laten wij veilig verwijderen. Na deze aanpassingen is uw woning asbestveilig.

Politie Keurmerk Veilig Wonen

Door het aanbrengen van een aantal inbraakwerende voorzieningen voldoet uw woning straks aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

- De nieuwe ramen en buitendeuren hebben veilig inbraakwerend hang- en sluitwerk.
- Plaatsen van rookmelders in iedere woning.
- Op inbraakgevoelige plekken verbeteren wij de verlichting.
- In het gehele complex treffen wij verschillende brandwerende maatregelen.
- De nieuwe entree voorzien wij

van een videofoon-installatie. Hiermee kunt u vanuit uw woning op een video-scherm zien wie er voor de deur staat.

Uitstraling woning en woongebouw

3 Opfrissen gevel

De gemetselde gevel wordt gerepareerd en gereinigd. Daarna maken we de gevel waterafstotend.

4 Vernieuwen entree

Het gebouw krijgt een nieuwe entree. De entree voorzien wij van nieuwe brievenbussen en videofoon-installatie. Hiernaast voorzien wij uw woongebouw van een scootmobielruimte.

5 Vervangen hekwerken balkons

De spijlen hekwerken van de balkons vervangen we door glaspanelen.

Vervangen keuken, badkamer en toilet

Onderhoud

Vervangen keuken, badkamer en toilet

We moderniseren uw badkamer en toilet. Tijdens het woonkamergesprek bespreken we samen met u of alle onderdelen van uw keuken vervangen moeten worden of dat we onderdelen kunnen terugplaatsen. Ook de rioleringen en waterleidingen worden vervangen en netjes weggewerkt.



Liften

We vernieuwen liften en de vloerafwerking in alle liftportalen.

Schilderwerk

We schilderen de huidige betonnen, stalen en houten onderdelen van de balkons en galerijen. Ook de muren in de liftportalen en het trappenhuis krijgen een nieuwe lik verf.

Levensloopbestendig wonen

Uw woning en woongebouw worden zo aangepast dat u nu én in de toekomst met plezier kunt blijven wonen in de Veliahof.

Ook het woongebouw wordt levensloopbestendig gemaakt door:

- automatische deuropeners op alle galerijdeuren;
- verhogen van de galerij- en balkonvloeren en de balustrades;
- realiseren van nieuwe scootmobielruimte bij de entree;
- de nieuwe douche wordt inloop;
- zwevend toilet voor iedereen;
- thermostatische douchekraan en eenhendelmengkranen bij wasbak en spoelbak.





Winkellijst

Keuzemogelijkheden

Bij het aanbrengen van een nieuwe keuken, badkamer of toilet kunt u kiezen uit nog een aantal aanvullende keuzemogelijkheden. Wenst u een aanvullende optie? Dan berekenen wij deze kosten door in uw huur.

Opties keuken:

	Huurverhoging per maand
Ladekast in plaats van onderkast	€ 2,00
Verlengd aanrechtblad 60 cm	GRATIS
Extra onderkast 60 cm	€ 2,00
Wasemkapkast (één slaapkamer type)	€ 1,25
Inductie kookplaat	€ 10,00





Velia (Heuvel)

De top van de Velia, met de Boog van Titus en de ruïne van de Tempel van Venus en Roma.

Veliahof



De Velia

De Velia is een heuvel in Rome. Hij strekt zich uit ten noorden van de Palatijn richting de heuvel Oppius. Op de heuvel staat de Boog van Titus uit 81 n.Chr., die vanuit het dal van het Colosseum de toegangspoort is tot het Forum Romanum. Een deel van het Forum is ook op de helling van de Velia gebouwd. De top werd deels afgegraven voor de bouw van Nero's Domus Aurea. Hadrianus bouwde op deze plaats later de Tempel van Venus en Roma, de grootste tempel van het oude Rome.

De Velia was een van de heuvels waar in de oudheid het Septimontium, het zevenheuvelenfeest, werd gevierd. Toch behoort de Velia niet tot de zeven oorspronkelijke heuvels, waarop de stad zou zijn gesticht.

De Velia heuvel:





Verandering in woonlasten

Voor deze kwaliteitsverbetering van uw woning vragen wij een huurverhoging.

Huurverhoging

De huurverhoging bepalen wij aan de hand van twee onderdelen:

1. De huurverhogingstabel van Aedes en de Woonbond. Deze tabel baseert de huurverhoging op het oude en nieuwe energielabel. Dit verschilt per adres. Des te beter uw energielabel wordt, des te meer u gaat besparen. Voor het verduurzamen van uw woning vragen wij een huurverhoging. Dit ligt tussen de € 15 en € 30 per maand.
2. De maatregelen die wij treffen voor het veiliger maken van uw woning. Hiervoor rekenen wij een vast bedrag van € 5 per maand.

De totale huurverhoging ligt dus tussen de € 20 en € 35. In de regels is de besparing altijd hoger dan de door ons voorgestelde huurverhoging. U gaat er dus altijd op vooruit!

Elektrisch koken

We maken alle woningen geschikt voor elektrisch koken. Door de verplichte overstap naar elektrisch koken vervalt de gasaansluiting, het gasverbruik en het vastrecht. Hiermee bespaart u tot € 240 per jaar.

Voor € 10,- per maand bieden we u een 4-pits ingebouwde inductie kookplaat inclusief onderhoud aan. Ook verlengen we dan uw aanrechtblad tot aan de muur. Bij de één slaapkamerappartementen plaatsen wij een hoekkeuken. Deze aanbieding is niet verplicht. U kunt ook zelf een kooktoestel aanschaffen. Houd er dan wel rekening mee dat u deze zelf dient te onderhouden.

Let op: niet alle pannen zijn geschikt voor het koken op een inductie kookplaat. Daarom ontvangt u cadeaubonnen om zelf een geschikte pannenset naar keuze te kopen.

Verlaging energiekosten

- Door de energiebesparende maatregelen dalen uw energiekosten. De energiebesparing is voor iedere bewoner verschillend, omdat dit afhankelijk is van uw stookgedrag.
- Omdat wij de liften vernieuwen, in de algemene ruimten overal ledverlichting aanbrengen en zonnepanelen op het dak plaatsen, bespaart u straks op de algemene stroomkosten.

Jaarlijkse huurverhoging

Om deze overlast te compenseren komen wij u met een aantal dingen tegemoet. Deze staan vermeld in het Planbesluit. Een van deze tegemoetkomingen is het eenmalig niet in rekening brengen van de jaarlijkse huurverhoging.

Huurtoeslag

Er zijn bewoners die nu huurtoeslag ontvangen. De huurverhoging ten gevolge van de energiebesparende maatregelen wordt deels vergoed door de huurtoeslag. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke financiële situatie. U kunt zelf een proefberekening maken op de site van de belastingdienst (www.toeslagen.nl). Wij geven uw huurverhoging na de oplevering door aan de belastingdienst. U hoeft dit dus niet zelf door te geven.

Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De energielabels variëren van A+++ (het zuinigst) tot en met G (het minst zuinig). De 178 appartementen van de Veliahof hebben nu slechte energielabels. Straks, na de werkzaamheden, hebben alle appartementen energielabel A of B.

Door het energiezuinig maken van uw woning bespaart u gemiddeld 1/3 op uw jaarlijkse energierekening. Dit blijkt uit een onafhankelijk onderzoek van Enexis.



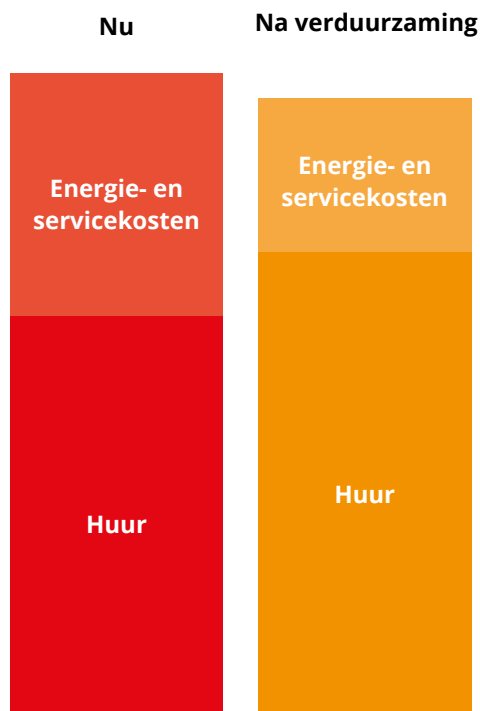
Streefhuur

Servatius bepaalt voor al haar woningen een streefhuur (= kale huurprijs. Dus huur zonder servicekosten). Deze streefhuur vinden wij passen bij de betreffende woning. Voor de woningen van de Veliahof hanteren wij de volgende streefhuren:

- 1 slaapkamer type= € 442,46
- 2 slaapkamer type= €633,25
- 3 slaapkamer type= €678,66

De bewoner die deze streefhuur al betaalt, hoeft de huurverhoging als gevolg van energiebesparende maatregelen niet te betalen. Men betaalt immers al de huurprijs die Servatius redelijk vindt voor de woning.

Totale woonkosten of woonlasten bestaan uit: kale huur + energiekosten + servicekosten



"Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze grafiek"



Praktische zaken

Praktische zaken rondom uw woning

Rolluiken, zonneschermen en schotels zijn eigendommen van bewoners. Het kan zijn dat zo'n voorziening het uitvoeren van werkzaamheden belemmert. Heeft u zo'n voorziening? Dan bekijken we samen met u hoe we dit (tijdelijk) kunnen oplossen.

Bent u door omstandigheden niet in staat zijn om voorbereidende werkzaamheden uit te voeren? Geef dit dan aan tijdens het woonkamergesprek. Dan bekijken we hoe we u kunnen ondersteunen.

Houd er rekening mee, dat voor het isoleren van het plafond van uw berging en/of garage we bij het plafond moeten kunnen komen.

Opruimdagen

We merken bij al onze verduurzamingsprojecten dat bewoners overbodige spullen weg willen gooien. Hiervoor organiseren we samen met de aannemer opruimdagen. Op deze dagen zijn containers aanwezig waarin u gratis spullen kunt weggooien. Op asbest, autobanden en chemisch afval na, mag u hier alles in kwijt. Deze opruimdagen worden ruim van tevoren aangekondigd. Deze dagen zijn alleen bedoeld voor de bewoners, die hiervoor een uitnodiging krijgen.

A photograph of a man and a woman looking at a document together. The man is on the left, wearing a blue patterned shirt, and the woman is on the right, wearing a light blue shirt over a yellow top. They are both looking down at a document held by a third person on the right. The image is partially covered by a red overlay on the right side.

Woonkamer gesprek

Wij hopen dat deze brochure veel van uw vragen beantwoordt. Wij komen ook nog bij u langs voor een woonkamer gesprek. Tijdens dit gesprek krijgt u volop de gelegenheid om vragen te stellen.

Galerijgesprek

Voordat wij bij u op woonkamer gesprek komen, nodigen wij u graag uit per galerij, om de modelwoning op 17-T te komen bezichtigen. Hiervoor ontvangt u een uitnodiging. De medewerkers van Smeets Bouw en Servatius laten u de gerenoveerde woning zien en staan voor u klaar om vragen te beantwoorden. Hier ziet u bijvoorbeeld het nieuwe

balkon, ramen en deuren, maar ook de nieuwe badkamer, keuken en toilet met de mogelijke kleurkeuzes. Indien u de renovatie een goed idee vindt, dan kunt u de akkoordverklaring ondertekenen en afgeven aan een van de aanwezige medewerkers. Indien u meer bedenktijd nodig heeft, geen probleem: wij komen nog bij u op bezoek voor het individuele woonkamer gesprek.



Woonkamergesprek

Tijdens het woonkamergesprek maken wij ook een technische opname van uw appartement. Dan wordt duidelijk welke werkzaamheden wij bij u uitvoeren en wat dit voor u betekent. Dit leggen wij samen met u vast door het invullen van een opnamerapport. U krijgt tijdens ons bezoek ook uitleg hoe lang de werkzaamheden duren en wat we van u verwachten. Dit woonkamergesprek wordt uitgevoerd door medewerkers van Smeets Bouw en Servatius. Het gesprek duurt ongeveer een uur.

Wanneer u de akkoordverklaring nog niet getekend heeft, vragen wij u dit te doen na afloop van het woonkamergesprek. Door te tekenen verklaart u zich akkoord met de werkzaamheden en de huurverhoging.

Doet u mee?

Om te kunnen starten met de uitvoering moet er voldoende draagvlak zijn onder de bewoners voor de plannen en de bijbehorende huurverhoging. Wettelijk is bepaald dat minimaal 70% van de bewoners akkoord moet gaan om de werkzaamheden bij alle woningen te mogen uitvoeren. Uiteraard streven wij naar draagvlak onder alle bewoners.

Bij 70% akkoord

Start: medio 2022

Oplevering: eind 2023



“We proberen de periode van overlast zo kort mogelijk te houden!”

Overlast

Tijdens de werkzaamheden proberen we de overlast voor u te beperken. Helaas is het onvermijdelijk dat u hinder ondervindt. We proberen dit tot een minimum te beperken door de volgende maatregelen:



Overlast

Een aantal werkzaamheden geven overlast. Met name het vernieuwen van uw keuken, badkamer, toilet en leidingwerk. Bij deze werkzaamheden kunt u een bepaalde periode (meerdere dagen!) geen gebruik maken van uw keuken, badkamer of toilet.



Gedragscode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels, zijn herkenbaar aan hun veiligheidshesjes en stellen zich aan u voor. Dit doen ze voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Alleen de werkmannen mogen de bouwliften gebruiken.



Opvangwoning

Om tijdens die werkzaamheden toch te kunnen douchen, koken, wassen, of thee/koffie te zetten, kunt u gebruik maken van de op uw woonlaag ingerichte woning met huisnummer 17. Deze opvangwoning is voorzien van: meubels, tafel/stoelen, koelkast, wasmachine, internet/tv, enz. Die woning gebruikt u op dat moment voor u alleen. Elke keer als een volgende bewoner hiervan gebruik maakt, maken wij deze helemaal schoon. Maakt u geen gebruik van dit tijdelijke aanbod? Dan kunt u gewoon in uw eigen woning blijven, echter u kunt geen gebruik maken van bepaalde voorzieningen. U krijgt de mogelijkheid om tijdelijk gebruik te maken van een chemisch toilet, waterkoker en tweepits kooktoestel.



Periode uitvoering

Smeets bouw probeert de periode van werkzaamheden zo kort mogelijk te houden.



Planning werkzaamheden

De werkzaamheden verrichten wij in drie bouwstromen. De verticale bouwstroom (binnenwerkzaamheden), horizontale bouwstroom (buitenwerkzaamheden) en de afwerking. U wordt tijdig geïnformeerd wanneer uw woning op de planning start.



De drie bouwstromen:

1. Verticale bouwstroom

De werkzaamheden die in uw woning plaatsvinden, zoals het renoveren van uw badkamer, keuken, toilet en leidingwerken, voeren wij verticaal uit. Dat zijn de woningen die boven elkaar liggen.

2. Horizontale bouwstroom

De werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning, zoals het plaatsen van de nieuwe kozijnen, voeren wij horizontaal uit. Dat zijn de woning op dezelfde galerij-verdieping.

3. Afwerking

Het realiseren van de entree, scootmobielruimte en het vervangen van de liften doen we als laatste. Dat is nadat beide bouwstromen gereed zijn.

Waar en bij wie kan ik met mijn vragen terecht?

Tijdens het hele proces vinden wij een goed contact met de bewoners belangrijk. Zowel voor, tijdens, als na de werkzaamheden. Wij informeren u gedurende het gehele bouwproces. Dit kan via nieuwsbrieven, mededelingenbord, flyers of sociale media zoals Facebook.

Contactpersonen Smeets Bouw

Huurderscoach René Nijpels **(2)** en uitvoerder Raymond Possen **(1)** van Smeets Bouw zijn uw eerste aanspreekpunten. Als u vragen heeft over de planning, routing of werkzaamheden kunt u bij hun terecht. U heeft altijd de mogelijkheid om vragen te stellen. De uitvoerder levert na afloop van het project samen met onze projectleider Mickey Quaden **(4)** de woning aan u op.

Is er een calamiteit buiten kantooruren? Dan kunt u het nummer van de wachtdienst van Servatius bellen. Dat is: **043 - 328 43 00**.



3 Rachel Duyckers

Contactpersonen Servatius

3. Rachel Duyckers

Rachel Duyckers
Komt uit naam van
Servatius bij u op
woonkamer gesprek.
Zij is te bereiken via
043 328 43 00.

4. Mickey Quaden

Projectleider
m.quaden@servatius.nl
043-328 45 38

Mickey is verantwoordelijk
voor het technisch
toezicht.



1 René Nijpels

Contactpersonen Smeets Bouw

1. René Nijpels

René Nijpels
Smeets Bouw
veliahof@smeetsbouw.nl
06-54650350

2. Raymond Possen

Uitvoerder



4 Mickey Quaden



2 Raymond Possen

Contact

Meer informatie

Op de website van Servatius vindt u alle informatie over dit project en brochure terug. Daarnaast vindt u op de site nog andere belangrijke achtergrondinformatie en beeldmateriaal.

A photograph of a modern building with a brick facade and a courtyard with a green lawn. The building has a white upper section and a brick lower section. There are large windows and a balcony. The courtyard is in the foreground, and the lawn is green. A dark teal graphic overlay is on the left side of the image.

Veelgestelde vragen

Vraag	Antwoord
Vernieuwingen en opties	
Moet ik meer huur gaan betalen?	Ja, de huurverhoging wordt berekend aan de hand van de huurverhogingstabel van Aedes en de Woonbond, veiligheidsbevorderende maatregelen en eventuele opties uit de winkellijst.
Vorbereiding werkzaamheden	
Kan er schade ontstaan aan mijn eigendommen?	Wij informeren u vooraf over de werkzaamheden en de te treffen voorzorgsmaatregelen. Als u die niet opvolgt en als gevolg daarvan ontstaat er schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. Op het moment dat er schade ontstaat door werklieden, meldt u dit bij de uitvoerder.
Moet ik alles van mijn gevels af halen?	Ja, u dient zelf uw eigendommen van de gevels te verwijderen.
Wie haalt mijn rolluiken, screens of zonnescerm van de gevel en plaatst ze terug?	Omdat het terugplaatsen van rolluiken en/of zonweringen op de nieuwe gevelpui niet vanzelfsprekend is, tijdens het woonkamergesprek bespreken wij met de betrokken bewoners hoe wij dit met hen oplossen.
Ik heb een satellietshotel die ik graag terug wil plaatsen na de werkzaamheden. Kan dat?	Ja, maar niet aan de gevel.
Tijdens werkzaamheden	
Kan ik tijdens de renovatie in mijn woning blijven?	U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven en/of gebruik maken van de op uw woonlaag ingerichte woning nummer 17.
Wanneer is mijn woning aan de beurt?	U krijgt ruim van te voren de exacte uitvoeringsplanning aangereikt.
Ik werk overdag. Kan ik de sleutel aan de uitvoerder geven?	Ja, dit is mogelijk. Hiervoor dient u wel een sleuteloverdrachtformulier te ondertekenen.
Wanneer vinden de werkzaamheden plaats met de meeste geluidshinder?	U krijgt een activiteitenkalender die aangeeft wat er van dag tot dag gaat gebeuren en in hoeverre dit geluidshinder veroorzaakt.
Wat moet ik met mijn huisdieren doen tijdens de werkzaamheden?	Het is onvermijdelijk dat er overlast is tijdens de werkzaamheden. Ook staat soms de buitendeur open. Misschien kunt u dan met uw huisdier gebruik maken van de opvangwoning op nummer 17.

Samen met u werken wij aan een beter thuis.

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht
T (043) 328 43 00
M servatius@servatius.nl

Smeets Bouw

Kotterweg 20
Maastricht
T (043) 369 08 80
M info@smeetsbouw.nl

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Redactie: Servatius

Ontwerp: Offermans Design | Creatieve Vogels

Fotografie: Philip Driessen en Focuss 22

Drukwerk: Andi Smart Print Solutions

