



# Een frisse start voor de Palatijnhof

Verduurzaming en renovatie  
144 appartementen

**Daalhof**



# Inhoud

---

**04** Hallo bewoner!

---

**06** Wat betekent dit voor u?

---

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

---

**14** Verandering in woonlasten

---

**18** 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.

---

**19** Overlast

---

**20** Woonkamer gesprek

---

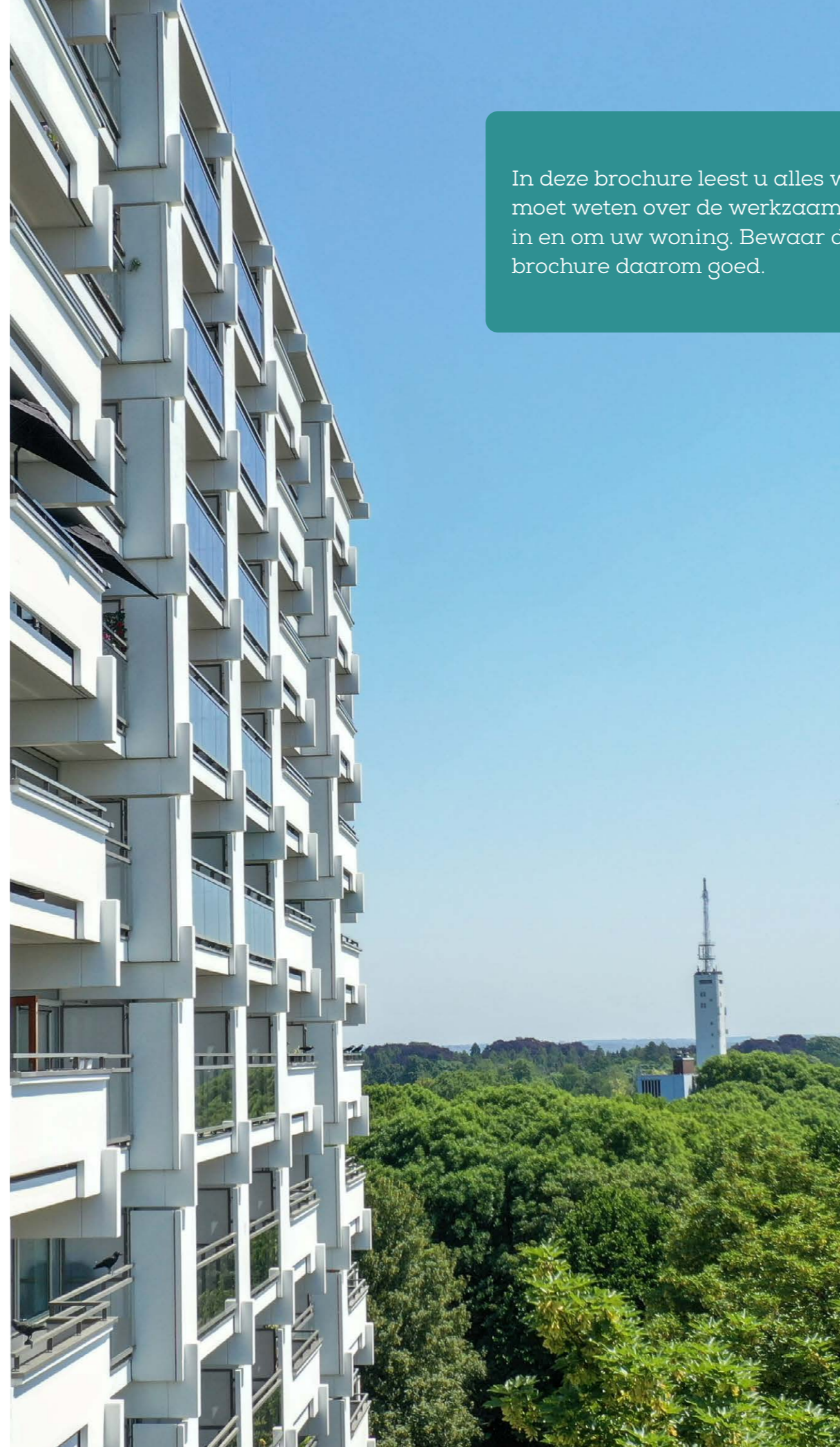
**22** Planning werkzaamheden

---

**24** Waar en bij wie kan ik met mijn vragen terecht?

---

**26** Veelgestelde vragen







*Hallo bewoner,*  
**het is zover! We gaan  
uw woning opknappen.**

Samen met bouwbedrijf Smeets Bouw knapt Servatius 144 appartementen van de Palatijnhof flink op. Hiermee maken wij uw woning energiezuiniger, veiliger en comfortabeler. Zo kunt u blijven genieten van uw woning. De mensen van Smeets Bouw doen hun best voor een soepel en snel verloop van het bouwproces.

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 woning op?**

We gaan uw woning verduurzamen. Dat betekent dat we uw woning energiezuiniger 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.





## Wat betekent dit voor u?

Meer woonplezier met een veilige, energiezuinige en comfortabele woning.



### Meer woonplezier

Het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem zorgt voor een aangename en comfortabele woning.



### Palatijnhof in een nieuw jasje

Het oprissen van de gevel, een vernieuwde entree en het vervangen van de hekwerken van de balkons zorgen voor een frisse uitstraling aan de buitenkant.



### Veilige woning

Door het aanbrengen van een aantal inbraakwerende voorzieningen maken wij uw woning inbraakveiliger.



### Vervangen badkamer, keuken en toilet

Wij vervangen uw badkamer, keuken en toilet. Hierbij kunt u eventueel kiezen voor aanvullende opties uit de keuzebrochure.



### Lagere energielasten

Uw woning krijgt een beter energielabel door betere isolatie. Hierdoor bespaart u op uw energiekosten.



# Wat gaat er veranderen in uw woning?

We zetten alle werkzaamheden voor u op een rij.

1

4

2

3

## 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 10, die grenzen aan het liftportaal, voorzien wij in het liftportaal van een geïsoleerde voorzetwand.

### 2 Glasisolatie

Alle appartementen worden voorzien van goed geïsoleerde gevelpuien met nieuwe ramen. Door de nieuwe gevelpuien is het niet meer mogelijk om de afvoer van uw afzuigkap via de gevelpui naar buiten te plaatsen. U kunt gebruik maken een afzuigkap met koolstoffilters (recirculatiekap).

Alle woningen worden aan de balkon- en galerijzijde voorzien van een nieuwe deur. De voordeuren aan de liftportaal kant worden niet vervangen.

### Isolatie plafonds van de bergingen

De plafonds van de bergingen worden geïsoleerd.

## Woningvoorzieningen

### Mechanische ventilatie

De luchtkwaliteit in uw woning verbeteren wij door het vernieuwen van de gezamenlijke dakventilator. De ventilatiekanalen worden gereinigd. Daarnaast brengen we in de woonkamer en hoofdslaapkamer een CO2-sensor aan.

De CO2-sensor geeft de dakventilator een signaal als het CO2-gehalte in de woning te hoog is. De dakventilator verwijdert dit automatisch. De nieuwe ventilatieschuiven voorzien de woning dan van schone lucht.

### Meterkast

We vernieuwen of breiden de meterkast uit.

### Elektrisch koken

Uw keuken en meterkast maken wij geschikt voor de overstap naar elektrisch koken. Hiermee vervalt de gasaansluiting.

## Veiligheid

### Asbest verwijderen

Wij onderzoeken elke woning op de aanwezigheid van asbest. Wanneer nodig wordt de asbest verwijderd.

### Veilig Wonen

We maken de woningen inbraak- en brandveiliger.

- De nieuwe ramen en buitendeuren hebben veilig inbraakwerend hang- en sluitwerk.
- Op inbraakgevoelige plekken verbeteren wij de verlichting.
- In het gehele complex brengen we verschillende brandwerende maatregelen aan.
- De nieuwe entree voorzien wij van een videofoon-installatie. Hiermee kunt u vanuit uw woning op een videoscherm zien wie er voor de deur staat.
- Wanneer er nog een geiser in uw woning aanwezig is, vervangen we deze tegen een huurverhoging door een elektrische boiler.

## Uitstraling woning en woongebouw

### 3 Vernieuwen entree

Het gebouw krijgt een nieuwe entree. De entree voorzien wij van nieuwe brievenbussen, videofoon-installatie en een algemene rijwielstalling.

### 4 Vervangen hekwerken balkons

De spijlen hekwerken van de balkons vervangen we door glaspanelen.



# Vervangen keuken, badkamer en toilet

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



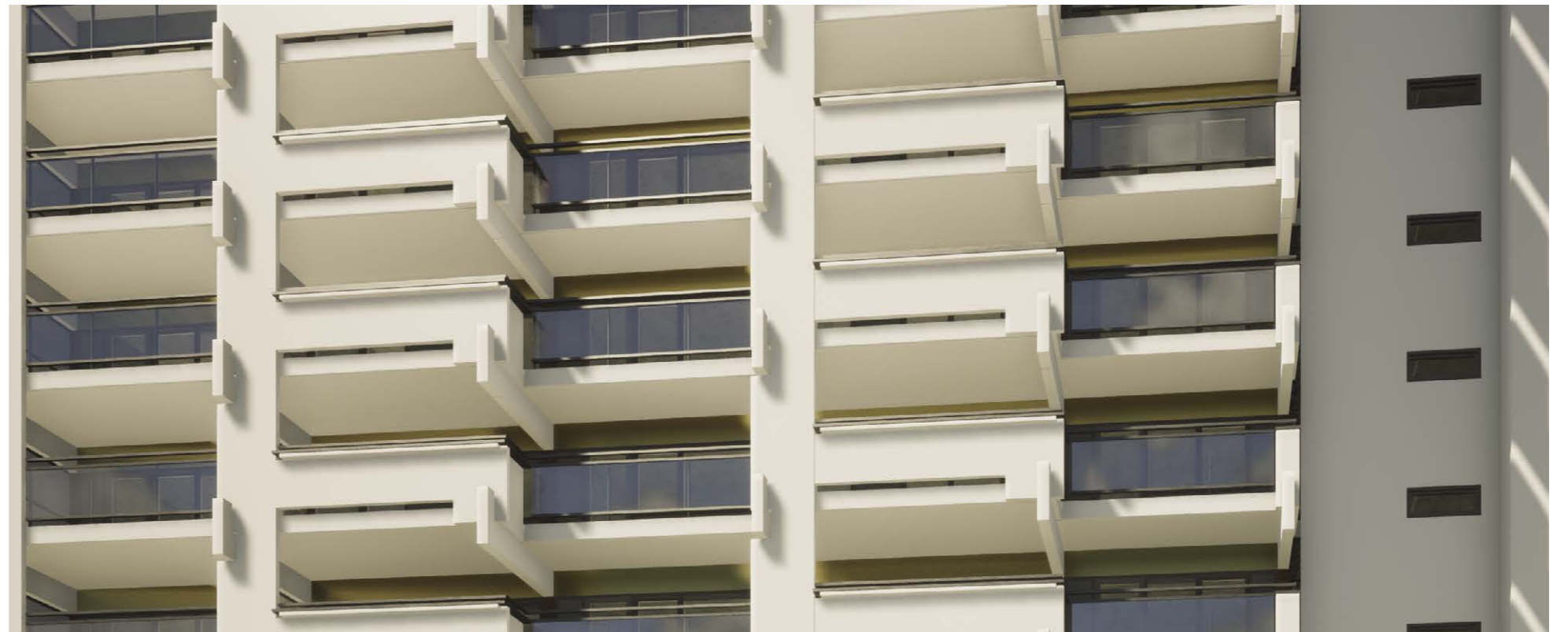
## Liftportalen

We vernieuwen de vloerafwerking in alle liftportalen.



## Schilderwerk

De betonnen, stalen en houten onderdelen van de balkons en galerijbalustrades worden geschilderd. Ook de muren in de liftportalen en het noodtrappenhuis krijgen een nieuwe lak verf.





# Palatijnhof

## De Palatijn

De Palatijn is een van de zeven heuvels van Rome. Het was de eerste heuvel die werd bewoond en was sinds de keizertijd de heuvel waar keizers hun paleis hadden.

De Palatijn is de middelste heuvel in Rome en wordt vaak als kern aangewezen. De Palatijn ligt 40 meter boven het Forum Ramanum en kijkt uit over de antieke ruïnes en het Circus Maximus.

In 2018, toen de restauratie van de Uccelliera Farnese op de Palatijn was voltooid, werd voor het eerst in een tentoonstelling, een van de beroemdste en meest symbolische plaatsen van Rome in beeld gebracht: de Farnese-tuinen.

De tentoonstelling vertelde het verhaal vanaf het groene project van Farnese tot aan het begin van de 20e eeuw, toen de archeologische opgravingen begonnen. Om de charme van de oude tuin te doen herleven werden er laurieren, cipressen, taxussen, citrusbomen, wijnranken en damastrozen geplant. Het resultaat was één van de eerste botanische tuinen in Europa.

## Palatijn (Heuvel)

Luchtfoto van het Colosseum en de Palatijnse heuvel in Rome, Italië. Volgens de legende begon vanaf deze heuvel de geschiedenis van Rome.



# Verandering in woonlasten

Voor deze kwaliteitsverbetering van uw woning vragen wij een huurverhoging.



## Huurverhoging

Voor het verbeteren van het comfort en de veiligheid van uw woning vragen wij een huurverhoging. Deze huurverhoging is voor elke bewoner € 27,- per maand. Daarnaast kunt u nog kiezen uit extra opties uit de keuzebrochure. Voor de isolerende maatregelen vragen wij geen huurverhoging. De huurverhoging gaat in nadat uw woning is opgeleverd.

Naast de maatregelen voor het verbeteren van het comfort en de veiligheid werken wij ook aan het duurzamer maken van uw woning. Hierdoor krijgt uw woning een beter energielabel. Afhankelijk van het persoonlijk verbruik, bespaart u op de energiekosten.

## Elektrisch koken

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

Voor € 350,- bieden wij u een 4-pits ingebouwde inductiekookplaat aan. Ook verlengen we uw aanrechtblad. Deze aanbieding is niet verplicht. U kunt ook zelf een inductiekookplaat aanschaffen. In alle gevallen moet u zelf het kooktoestel onderhouden.

**Let op:** niet alle pannen zijn geschikt voor het koken op een inductie kookplaat.



## Verlaging energiekosten

Door de energiebesparende maatregelen dalen uw energiekosten. De energiebesparing is voor iedere bewoner verschillend, omdat dit afhankelijk is van uw stookgedrag.

## Tegemoetkoming Planbesluit

Om de overlast te compenseren, komen wij u met een aantal maatregelen tegemoet. Deze staan vermeld in het Planbesluit.

## 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](http://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 144 appartementen van de Palatijnhof hebben nu een minder goed energielabel. Straks, na de werkzaamheden, hebben alle appartementen een verbeterd energielabel.

## Woonlasten

**Totale woonkosten of woonlasten bestaan uit:**  
Kale huur + energiekosten + servicekosten.



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





**Wij maken  
uw woning  
energiezuiniger,  
veiliger en  
comfortabeler**



# Praktische zaken



## Praktische zaken rondom uw woning

- Rolluiken, zonneschermen en schotelantennes en dergelijke mogen niet meer aan de gevelpuien worden bevestigd. Wij verwijderen deze zaken voor u. Hiervoor hanteert Servatius een tegemoetkoming. Deze tegemoetkoming staat benoemd in het bijgesloten Planbesluit.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden bezoeken wij iedere bewoner. Tijdens het zogenaamde woonkamergesprek bespreken wij met u welke voorbereidende werkzaamheden wij van u verwachten. Bent u door omstandigheden hiertoe niet in staat, bespreek dit tijdens dit 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

Tijdens de verduurzaming is het belangrijk dat alle kamers in uw woning en de berging goed bereikbaar zijn. 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, witgoed, matrassen en chemisch afval na, mag u hier alles in kwijt. Deze opruimdagen worden ruim van tevoren aangekondigd.



## Overlast

Tijdens de werkzaamheden proberen we de overlast voor u te beperken. Helaas is het onvermijdelijk dat u hinder ondervindt. Om de overlast te verminderen passen wij verschillende maatregelen toe die in het Planbesluit staan vermeld.



## Gezamenlijke woonkamer

We kunnen ons voorstellen dat u de drukte en geluidsoverlast even wilt vermijden. Om ervoor te zorgen dat u zich kunt terugtrekken, richten wij een woonkamer in. Deze woonkamer kan gebruikt worden door alle bewoners waarbij de werkzaamheden op dat moment worden uitgevoerd.



## Gedragcode

Uitvoerende medewerkers houden zich aan de gedragsregels, zijn herkenbaar aan hun werkkleding en stellen zich aan u voor. Dit doen zij voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.





## Woonkamergesprek

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

### Galerijgesprek

Voordat wij bij u op gesprek komen, nodigen wij u graag uit om de modelwoning op 10T of 11T 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 keuzes. Indien u de renovatie wilt laten uitvoeren, kunt u de akkoordverklaring ondertekenen en afgeven aan een van de aanwezige medewerkers. Heeft u meer bedenktijd nodig? Geen probleem: wij komen nog bij u op bezoek voor het individuele woonkamergesprek.

### Woonkamergesprek

Tijdens het woonkamergesprek maken wij ook een technische opname van uw woning. 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.

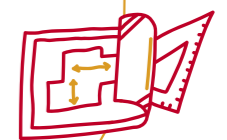
### Doet u mee?

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 2024**

**Oplevering: eind 2025**







## 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 staat.

*De werkzaamheden in de verticale bouwstroom duren ongeveer drie tot vier weken.*

### 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 woningen op dezelfde galerij-verdieping.

#### 3. Afwerking

Het realiseren van de entree en de algemene ruimtes 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, onze website of sociale media zoals Facebook.

### Contactpersonen Smeets Bouw

Huurderscoach Marie-Claire Boulanger (1) en uitvoerder Raymond Possen (2) van Smeets Bouw zijn uw eerste aanspreekpunten. Als u vragen heeft over de planning, routing of werkzaamheden kunt u bij hen terecht. U heeft altijd de mogelijkheid om vragen te stellen.

### Contactpersonen Servatius

Linsy Jehae (3) begeleidt van uit haar rol als projectleider het technische gedeelte van het project. Voor sociale zaken kunt u terecht bij sociaal adviseur projecten Vivian Beckers (4).

#### Is er een calamiteit buiten kantooruren?

Dan kunt u het nummer van de wachtdienst van Servatius bellen. Dat is: **043 - 328 43 00**.



1 Marie-Claire Boulanger

**1. Marie-Claire Boulanger**  
Huurderscoach,  
Smeets Bouw  
Palatijnhof@smeetsbouw.nl  
06 - 54 65 03 50



2 Raymond Possen

**2. Raymond Possen**  
Uitvoerder, Smeets Bouw  
Palatijnhof@smeetsbouw.nl  
06 - 54 65 03 50



3 Linsy Jehae

**3. Linsy Jehae**  
Projectleider, Servatius  
l.jehae@servatius.nl  
043 328 4300

**4 .Vivian Beckers**  
Sociaal adviseur  
projecten, Servatius  
v.beckers@servatius.nl  
043 328 4300



4 Vivian Beckers



### Meer informatie

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





# Veelgestelde vragen

Vraag	Antwoord
<b>Vernieuwingen en opties</b>	
Moet ik meer huur gaan betalen?	Ja, de huurverhoging betaalt u voor de verbeteringen van het comfort, veiligheid en eventuele opties uit de keuzebrochure.
<b>Vorbereiding werkzaamheden</b>	
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 medewerkers van het bouwteam tijdens de uitvoering, meldt u dit schriftelijk binnen 24 uur 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?	Smeets Bouw haalt deze voorzieningen van de gevel, maar deze worden niet meer teruggeplaatst. In het Planbesluit is te lezen welke tegemoetkoming Servatius hiervoor aanbiedt.
Wie haalt mijn schotelantenne of airco van de gevel en plaatst ze terug?	Smeets Bouw haalt deze voorzieningen van de gevel. Wanneer u wilt dat Smeets Bouw deze ook weer terugplaatst, kan dit op eigen risico.
<b>Tijdens werkzaamheden</b>	
Kan ik tijdens de renovatie in mijn woning blijven?	U verblijft tijdens de renovatie in uw woning. Alleen in situaties waarbij dit voor de bewoner niet verantwoord is, bekijkt Servatius met de bewoner welke oplossing hiervoor kan worden geboden.  Bent u in de gelegenheid om bij familie of vrienden te verblijven? Dan raden wij dit aan.  Er is altijd een gezamenlijke woonkamer ter beschikking waar u zich kunt terugtrekken.
Wanneer is mijn woning aan de beurt?	U krijgt ruim van tevoren de exacte uitvoeringsplanning aangereikt.
Ik werk overdag. Kan ik de sleutel aan de uitvoerder geven?	Ja, dit is mogelijk. Hiervoor moet u wel een sleuteloverdrachtformulier 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.





# Samen met u werken wij aan een beter thuis

## **Servatius Wonen & Vastgoed**

Wim Duisenbergplantsoen 41  
Maastricht  
T (043) 328 43 00  
E [servatius@servatius.nl](mailto:servatius@servatius.nl)

## **Smeets Bouw**

Kotterweg 20  
Maastricht  
T (043) 369 08 80  
E [info@smeetsbouw.nl](mailto:info@smeetsbouw.nl)

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.  
Ontwerp: Offermans Design | Creatieve Vogels  
Redactie: Servatius

*Versie: 23745 Servatius Verduurzaamings Palatijnhof*

