



Talis werkt
aan uw woning

‘Blokje om’ in Jerusalem

Nieuwbouwbrochure 220 eengezinswoningen



Uitvoering door aannemer



DURA VERMEER

Waarmaken van ambities



Voorwoord

Het is zover. Voor u ligt het nieuwbouwplan voor uw wijk. Een plan voor duurzame, comfortabele, nieuwe woningen, voor u als bewoners en voor in de toekomst. Ik realiseer mij ook dat het voor u als bewoners veel betekent. U woont in een bijzondere buurt. Een buurt met een heel eigen kleur en karakter, gebouwd in de jaren na de oorlog. Uw thuis. De ruime opzet van de buurt, de saamhorigheid en de plek dicht bij de stad maken Jerusalem geliefd.

Vijf jaar geleden zijn we samen met een aantal huurders gestart met de voorbereiding voor de vernieuwing van Jerusalem. Wij zijn gestart met plannen voor groot onderhoud. Bij de uitwerking bleek dat de kosten voor het groot onderhoud zo hoog waren dat dit geen verantwoorde keuze is. In december 2018 hebben we daarom het besluit genomen voor sloop/nieuwbouw. We gaan 220 nieuwe, energiezuinige, sociale huurwoningen van het type 'Blokje Om' van Dura Vermeer bouwen. We gaan nog niet gasloos. We maken wel de voorbereidingen, zodat op een later moment deze stap genomen kan worden.

Samen met een werkgroep van bewoners uit de uw buurt hebben we een Sociaal Plan gemaakt. Hierin staan afspraken over onder andere de vergoeding, de wisselwoning en de stadsvernieuwingsurgentie. Ook alle dingen die we extra voor u doen staan in het Sociaal Plan. Ik ben blij dat we op die punten tot een gezamenlijk plan zijn gekomen. We hebben ook gesproken over de huurprijs. Wij realiseren ons dat de huurprijs voor een deel van de huurders zal stijgen met de nieuwbouw. Wij kunnen geen nieuwe energiezuinige woningen bouwen met een lagere huurprijs.

Als minimaal 70% van de bewoners voor akkoord tekent, dan kan het plan starten. U gaat dan een drukke en onrustige periode in. Wij zullen u hier zoveel mogelijk in ondersteunen. Het biedt ook mogelijkheden. Zo kunt u uitkijken naar een mooie, duurzame nieuwbouwwoning of een verhuizing naar een woning buiten de wijk.

In deze plannen hebben we zo veel mogelijk rekening gehouden met de behoeften, wensen, eisen en aanbevelingen van bewoners. Ik bedank u allen, in het bijzonder de bewoners van de bewonersprojectgroep en de werkgroep Sociaal Plan, voor uw bijdrage en uw geduld. Ik wens u hele fijne feestdagen en spreek u graag op 7 januari tijdens de Informatiemarkt.

Ronald Leushuis
Bestuurder Talis





Inhoud

1	INLEIDING	6
1.1	Waarom gaan we slopen en nieuw bouwen?	6
1.2	Brochure, Sociaal plan en akkoordverklaring	6
1.3	Voorwaarden voor uitvoering	6
2	UW NIEUWE WONING	8
2.1	Blokje om	8
2.2	De situatie	8
2.3	De huurprijzen van de nieuwe woningen	8
2.4	Teleningen	10
3	DE BOUW	11
3.1	Blokje Om	11
3.2	Welke ruimte is er nodig?	12
3.3	Leeghalen van de woning	13
3.4	Saneren van asbesthoudende materialen	13
3.5	Slopen	14
3.6	Opbouw	14
3.7	Technische omschrijving	15
3.8	Tuinen en bergingen	18
3.9	Installaties	20
3.10	Opties	22
4	WANNEER GAAN WE AAN DE SLAG (PLANNING)	23
4.1	Wanneer is uw woning aan de beurt?	23
4.2	Wanneer bespreken we alles met u?	23
4.3	Proef 'Blokje Om'	24
5	ZO HOUDEN WIJ CONTACT MET U	25
5.1	Wie hoe en waar bereikbaar	25
5.2	Bewonersprojectgroep	25





6	WAT BETEKENT DIT ALLEMAAL VOOR U?	26
6.1	Tijdelijk naar een wisselwoning	26
6.2	Routing en planning van de bouw	26
6.3	Wat verwachten wij van u?	27
7	VEELGESTELDE VRAGEN	28
8	AKKOORDVERKLARING	30

Noot

Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleen. Veranderingen of onvoorziene omstandigheden kunnen ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

De tekeningen in de brochure zijn indicatief.





1 Inleiding

Er gaat veel gebeuren in uw buurt. Talis is van plan alle 220 woningen te slopen en er komen op de bestaande funderingen 220 woningen terug. Samen met de bewonersprojectgroep en de werkgroep Sociaal Plan hebben wij het nieuwbouwplan en het Sociaal Plan voor u gemaakt. In deze brochure leest u hoe uw nieuwe woning eruit komt te zien en hoe de bouw gaat lopen.

1.1 Waarom gaan we slopen en nieuw bouwen?

De woningen waarin u woont, zijn begin jaren 50 gebouwd. Het is technisch niet mogelijk om de woningen zo te renoveren dat ze voldoen aan de eisen van deze tijd. Daarom wil Talis de huidige woningen slopen en woningen van vergelijkbare grootte op dezelfde plek terug bouwen via het 'Blokje om' systeem van aannemer Dura Vermeer. Hiermee zet Talis een woning neer die voldoet aan de eisen van deze tijd qua duurzaamheid, levensloopbestendigheid en techniek.

1.2 Brochure, Sociaal Plan en akkoordverklaring

Brochure

Talis heeft samen met Dura Vermeer het project voorbereid. In deze brochure leest u alles over de nieuwe woning, wat u van ons kan verwachten en hoe we de bouw willen gaan organiseren.

Sociaal Plan

U ontvangt ook het Sociaal Plan. In het Sociaal Plan staan alle zaken rondom de rechten en plichten van een verhuurder en de huurder voor dit project. We vertellen u over de vergoedingen en de nieuwe huur. Deze brochure en het Sociaal Plan horen bij elkaar.

Akkoordverklaring

Daarnaast ontvangt u de akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u akkoord gaat met het voorstel in deze brochure en het Sociaal Plan.

De akkoordverklaring ontvangen wij graag **uiterlijk 10 februari 2020 12.00 uur** ondertekend retour.



1.3 Voorwaarden voor uitvoering

Op het moment dat u deze brochure ontvangt, moet Talis nog aan een aantal voorwaarden voldoen, voordat Talis het plan kan uitvoeren. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Er is nog geen omgevingsvergunning verleend door de ODRN (Gemeente).
- Er is nog geen ontheffing verleend voor de Wet Natuurbescherming.
- Minstens 70% van de huurders moet akkoord gaan met het plan, voordat het door kan gaan. Dit weten we op 10 februari. Daarna gaat ook de 8 weken bezwarentermijn lopen.





Indien niet aan één of meerdere van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, behoudt Talis zich het recht voor om het nieuwbouwplan te annuleren. Wanneer het nodig is om het plan aan te passen en de wijzigingen van dien aard zijn dat het niet meer binnen het gestelde voorstel past, is Talis verplicht om terug te komen op het huidige voorstel. Het moet dan wel om grote wijzigingen met aanzienlijke gevolgen voor de bewoners gaan. In dat geval zal Talis een nieuw voorstel aan de bewoners aanbieden voor akkoord.

Aan bovenstaande voorwaarden moet Talis voldoen om het project uit te mogen voeren. Wij houden u op de hoogte en indien er zich wijzigingen in de in deze brochure omschreven plannen voordoen, stellen wij u hiervan schriftelijk op de hoogte.



Indien Talis de kans ziet om het plan te optimaliseren voor de huurders, dan behoudt Talis zich het recht voor dit voorstel in te trekken en een nieuw voorstel voor te leggen.





2 Uw nieuwe woning

In september koos u gezamenlijk de plattegrond van uw nieuwe woning. Elk type woning heeft zijn eigen plattegrond. De gekozen plattegrond is gebruikt als basis voor het ontwerpen van de gevels. Een kwaliteitsteam met een afvaardiging van de bewoners, medewerkers van Talis, cultuurhistorisch ontwerpers en Dura Vermeer hebben het ontwerp van de ArchitectenGroep Gelderland geselecteerd. Afgelopen maanden hebben deze architecten gewerkt aan het ontwerp van de woningen. In dit hoofdstuk leest u hoe uw nieuwe woning eruit komt te zien.

2.1 Blokje Om

Blokje Om heeft Dura Vermeer samen met woningcorporaties ontwikkeld. Blokje Om-woningen zijn zogenaamde houtskeletbouw woningen. Doordat woningen in de fabriek gebouwd worden, is de bouwtijd op locatie korter dan bij traditioneel bouwen.

Waarom koos Talis voor Blokje Om?

Blokje Om heeft een aantal voordelen:

- De woningen komen terug op de plaats van de huidige woningen. Hierdoor verandert de buurt niet en hoeven we niet het hele terrein bouwrijp te maken. Zo blijft bijvoorbeeld het groen in de wijk behouden.
- Omdat de bouwtijd korter is dan bij de traditionele bouwwijze, is de overlast voor u korter en kunt u tijdens de bouw waarschijnlijk in een wisselwoning in de buurt wonen.

2.2 De situatie

In de wijk Jerusalem hebben we 220 woningen en 7 verschillende woningtypes. We hebben voor elk type een nieuw Blokje Om-woning ontworpen. Alle nieuwe eengezinswoningen staan op exact dezelfde plek als de oude woningen. De 6 éénlaagse woningen komen ook als éénlaagse woningen terug. Alle andere woningen hebben twee lagen met een plat dak.

2.3 De huurprijzen van de nieuwe woningen

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn de volgende huurprijzen vastgesteld. De huurprijs ligt op de lage aftoppingsgrens voor de éénlaagse woningen en op de hoge aftoppingsgrens voor de tweelaagse woningen. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.



Situatietekening met de 7 woningtypes



Op deze tekening staan de verschillende woningtypes. Aan de bovenkant van de situatietekening ligt de Boksdoornstraat, de onderste straat in de tekening is de Duindoornstraat.

	Woningtype	Aantal woningen	Nieuwe huurprijs (prijspeil 2020)
	Type 363	6 laagbouwwoningen	€ 619,01
	Type 80	8 eengezinswoningen	€ 663,40
	Type 88	18 eengezinswoningen	€ 663,40
	Type 90	16 eengezinswoningen	€ 663,40
	Type 99	126 eengezinswoningen	€ 663,40
	Type 110	34 eengezinswoningen	€ 663,40
	Type 120	12 eengezinswoningen	€ 663,40



2.4 Tekeningen

Hieronder ziet u een impressie van een aantal woningtypes. Het ontwerp is door de commissie Beeldkwaliteit van de gemeente Nijmegen positief ontvangen en gaan we indienen voor een omgevingsvergunning.

Als bijlage bij deze brochure zitten de tekeningen van uw woning en de berging. Op de tekeningen ziet u hoe de plattegrond en de gevels van uw huurwoning eruit komen te zien. De plattegronden en gevels van de andere woningen kunt u vinden op de volgende pagina op onze website:

<https://www.talis.nl/categorie/nieuwbouw/>



3 De bouw

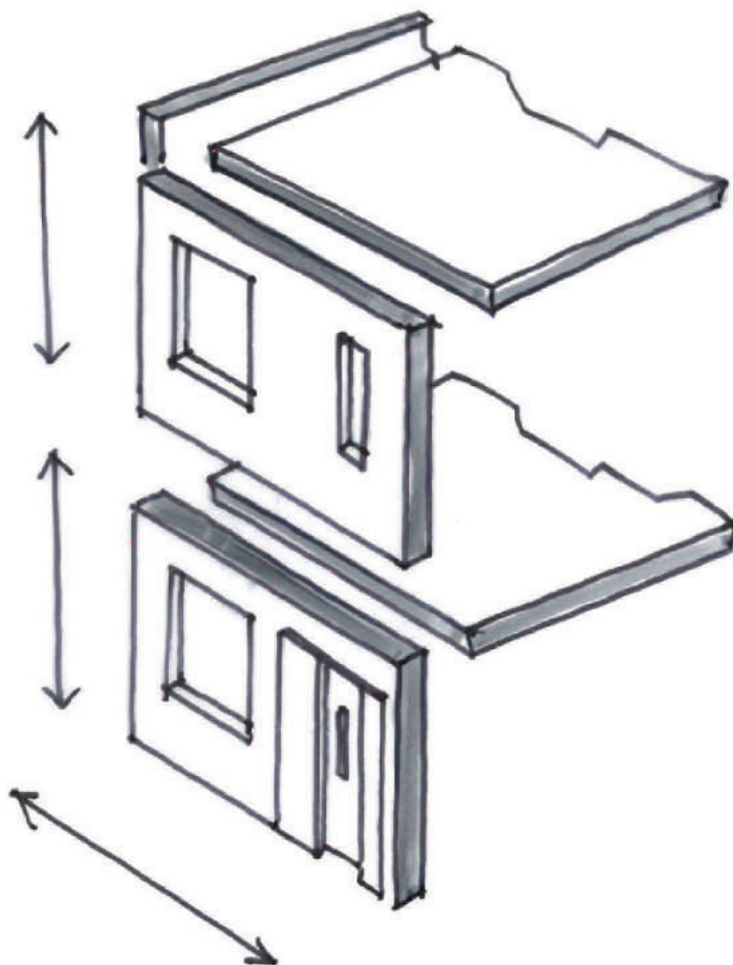
220 woningen slopen en nieuw bouwen is een hele uitdaging. Voor u, en ook voor Talis en Dura Vermeer. Hier leest u hoe we dat willen gaan doen en hoe uw woning technisch opgebouwd is.

3.1 Blokje Om

Uw nieuwe woning wordt in elementen in de fabriek gebouwd. De voorgevel bestaat bijvoorbeeld uit twee elementen.

In een element zit alles al: ramen, deuren en kozijnen. Op de plek van uw woning worden deze elementen in elkaar gezet. Door deze manier van bouwen kan snel gebouwd worden, zodat u ook weer snel naar uw nieuwe woning kunt verhuizen.

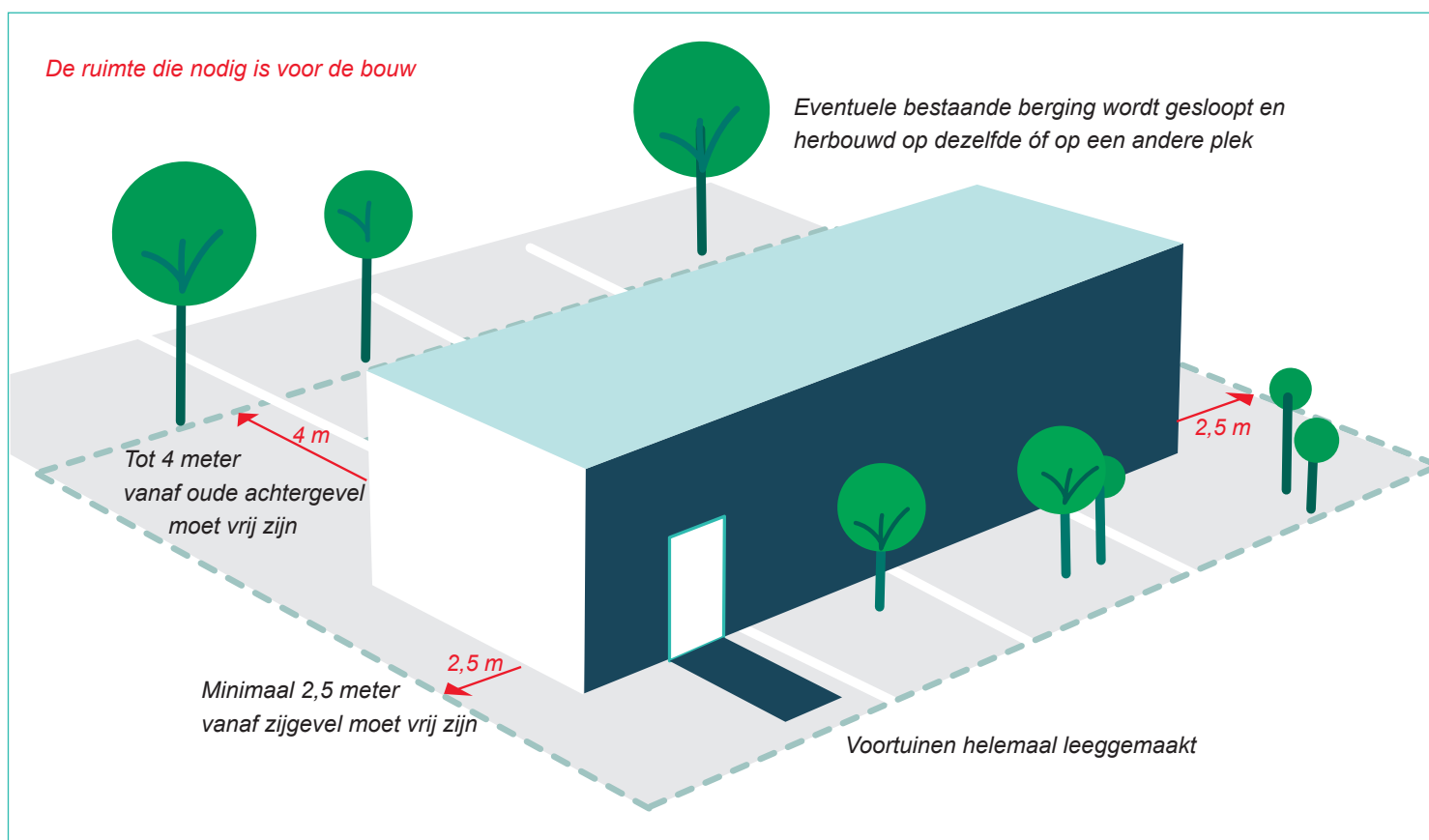
De kant-en-klare bouwelementen van de Blokje Om-woningen



3.2 Welke ruimte is er nodig?

Om te kunnen slopen en bouwen is ruimte nodig. Dit betekent dat de voortuinen helemaal leeggemaakt moeten worden.

Voor de **twoelaagse woningen** geldt dat er in de zijtuinen (indien aanwezig) 2,5 meter werkruimte nodig is. Omdat uw nieuwe woning 1,5 meter dieper is, is aan de achterzijde $1,5 + 2,5 = 4$ meter **werkruimte** nodig.



Voor de **eenlaagse woningen** geldt dat de woningen 0,5 meter breder worden, waardoor er aan de achterzijde $0,5 + 2,5 = 3$ meter **werkruimte** nodig is. Dit is de ruimte waar alle beplanting, straatwerk en schuttingen verwijderd moet worden.

Berging

Als u nu een berging van Talis heeft, krijgt u een nieuwe berging terug. De nieuwe berging komt, als deze achterin uw tuin staat, op dezelfde plek terug. Staat deze te dicht op de woning, dan wordt de berging 1,5 meter naar achter geplaatst. Op de tekening van de tuinen kunt u zien op welke plek u hoeveel ruimte vrij moet houden voor de bouw van de nieuwe berging.

Alle beplanting die u wilt behouden, kunt u tijdelijk naar uw achtertuin verplanten. Voordat we aan de slag gaan, komen we bij u langs om de plek voor de opslag van planten met u te bespreken.

3.3 Leeghalen van de woning

De gehele woning moet voor sloop leeg zijn. U kunt geen meubels, geen spullen, inrichting en dergelijke achterlaten. Alle vloerbedekking moet u laten liggen in verband met het risico op bijvoorbeeld asbesthoudende ondervloeren of lijm. Wilt u uw vloerbedekking meenemen, dan kunt u dit overleggen met Talis. Wij controleren dan of dit veilig is. Zodra u de sleutel van uw woning inlevert, tekent u een formulier dat de vloerbedekking, die nog aanwezig is in de woning, weg mag.



3.4 Saneren van asbesthoudende materialen

Voordat we de woning kunnen slopen, moeten alle aanwezige asbesthoudende materialen gesaneerd worden. Een gespecialiseerd bureau doet hiervoor een uitgebreid onderzoek (inventarisatie).

Wij verwijderen niet alleen de asbesthoudende materialen in de woningen, maar verwijderen ook alle andere asbesthoudende materialen die rondom de woning aanwezig zijn. Dat betekent dat we ook het asbest saneren van alle bijgebouwen die kunnen blijven staan, ook al is het eigendom van u. Omdat de regels rondom het saneren heel streng zijn, vragen we u om dit – in verband met uw gezondheid – niet zelf te saneren. Talis voert dit voor u uit en betaalt ook de kosten van het inventariseren en saneren.

Wat moet u zelf doen? Het herstellen van gesaneerde bijgebouwen of het slopen ervan is voor kosten van de huurder. We maken hier met u afspraken over als we asbestverdachte materialen in uw eigendommen tegenkomen.

3.4.1 *Bewoners die terugkeren naar hun nieuwbouwwoning*

Qcount is het bedrijf dat uw woning op asbest onderzoekt. Zij inventariseren uw woning op het moment dat u de sleutel heeft van de wisselwoning.



3.4.2 *Bewoners die gebruik maken van stadsvernieuwings-urgentie*

Zodra u een andere woning heeft gevonden en de huur heeft opgezegd, overleggen we met u wanneer wij in uw woning kunnen inventariseren.





3.5 Slopen

Na het saneren van alle asbesthoudende materialen, kan het slopen van uw woning starten. Het terrein dat Dura Vermeer nodig heeft om te bouwen, komt binnen bouwhekken te staan. Het is voor bewoners niet toegestaan om op dit bouwterrein te komen.



3.6 Opbouw

Als het blok is gesloopt en al het puin is afgevoerd, begint de opbouw van het nieuwe huis bij 'de fundering'. De bestaande fundering wordt indien nodig versterkt en aangepast. Op de fundering worden de nieuwe wanden en vloeren aangebracht. Als het geraamte van de huizen weer staat, wordt het beton van de begane grondvloer gestort.



3.7 Technische omschrijving

3.7.1 Daken

De nieuwe woningen worden voorzien van platte daken met dakbedekking.

3.7.2 Gevels

Alle gevels worden opgebouwd in de fabriek en bestaan van buiten naar binnen uit gevelbeplating en een houten draagconstructie die geïsoleerd is. Aan de binnenkant worden deze wanden afgewerkt met een gipsvezelplaat.

3.7.3 Ramen, deuren en kozijnen

Alle buitenkozijnen zijn van wit kunststof. De voordeur en het voordeurkozijn zijn van hout. De voordeur heeft een groene kleur. De buitendeuren en ramen krijgen inbraakwerend hang- en sluitwerk. De onderdorpels van de buitendeuren zijn van kunststeen. De woningen hebben isolerende beglazing. De meeste ramen worden draai/kiép en draaien of kiepen naar binnen. Gordijnrails kunnen hierdoor alleen aan het plafond bevestigd worden.



De binnendeurkozijnen zijn van staal en de deuren zijn fabrieksmatig afgelakt. Onder de deuren van de badkamer en het toilet zitten kunststeen dorpels. Er zal altijd een ruimte tussen de onderkant van de deur en de vloer zitten. Dit is nodig voor de ventilatie door de hele woning.

3.7.4 Franse balkons

Sommige woningen krijgen een zogenaamd Frans balkon op de kopgevel met een stalen hekwerk. Op de bijgevoegde tekeningen van uw woning staan de ramen en deuren die in uw woning komen. Krijgt u een Frans balkon, dan staat hij op uw tekening.



3.7.5 Vloeren

Begane grondvloer

De begane grondvloer, met uitzondering van het toilet en de meterkast, is afgewerkt met een cementdekvloer. In deze cementdekvloer bevinden zich de vloerverwarmingsleidingen. Hierdoor mag er **nooit** worden geboord, gehakt of gezaagd in de vloer. In de eenlaagse woningen ligt er geen vloerverwarming in de badkamer en in de meterkast.



U dient zelf de cementdekvloer af te werken met door u uitgekozen vloerafwerking. Let er bij het uitkiezen van de vloerafwerking wel op dat uw vloer geschikt is voor vloerverwarming. Dit kunt u navragen bij de leverancier.

Toiletvloer

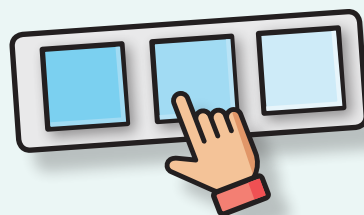
De vloer van uw toilet is afgewerkt met vloertegels van 15x15 cm. U kunt zelf de kleur van de tegels kiezen uit een pakket dat we u aanbieden.

Verdiepingsvloer

De vloer op de eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een houten vloerplaat. U dient zelf de houten ondervloer op de verdieping te bekleden met de door u gekozen vloerafwerking.

Badkamervloer

De vloer van uw badkamer is afgewerkt met vloertegels van 15x15 cm met een antisliplaag. U kunt zelf de kleur van de tegels kiezen uit een pakket dat we u aanbieden.



3.7.6 Muren

Wandtegels

De badkamer wordt volledig betegeld.

In het toilet worden de tegels geplaatst tot een hoogte van circa 120 cm.

In de keuken komen tegels op de wand tussen de bovenkasten en onderkasten.

De kookhoek (plaats van kooktoestel) wordt tot afzuigkaphoogte betegeld.

Alle wandtegels zijn 15x20 cm en worden liggend verwerkt. U kunt zelf de kleur van de wandtegels kiezen uit een pakket dat we u aanbieden.

Overige muren

Alle overige muren op de begane grond en de eerste verdieping worden behangklaar opgeleverd. Vóór het aanbrengen van het behang moet u eventuele kleine oneffenheden verwijderen. Als u de muren op een andere manier af wilt werken, informeert u dan vooraf bij de leverancier van de wandafwerking naar de mogelijkheden. Houd er rekening mee dat de gipsvezelplaat een sterk zuigende ondergrond is. Krimpnaden zijn bij nieuwbouwwoningen niet te voorkomen. U vermindert de kans op krimpnaden door de muren niet te spackspuiten.



3.7.7 Plafonds

Alle plafonds, met uitzondering van het toilet, de badkamer, de meterkast en de technische ruimte op de verdieping, worden afgewerkt met spackspuitwerk. Dit heeft een korrelige structuur.

In het toilet en de badkamer wordt een watervast plafond aangebracht.

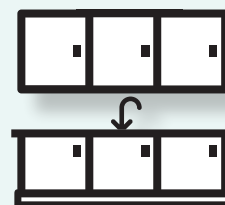
De hoogte van het plafond is 2,6 meter. Op de overloop (niet voor eenlaagse woningen) zal het plafond lager zijn dan in de overige ruimtes (minimaal 2,3 meter), dat komt omdat daar de installaties lopen.

3.7.8 Keuken

De keuken krijgt een aanrechtblad van 1,80 meter met gootsteen, mengkraan, drie onderkasten van 60 cm en drie bovenkasten van 60 cm.

In de keukenhoek is ruimte voor een koelvriescombinatie en een kookplaat.

In de gevel komt een voorziening waar de doorvoer voor het afzuigkanaal gemaakt kan worden. De afzuigkap moet u zelf plaatsen.



Type 88 krijgt geen bovenkastjes, maar een servieskast in verband met een raam boven het aanrecht. Alle installatieaansluitingen in de keuken zitten op een vaste plek en kunnen niet worden verplaatst.

Inbouwkeukens worden niet door Talis geleverd. Wilt u een eigen keuken plaatsen, dan moet u bij Talis een aanvraag voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) indienen. U krijgt dan schriftelijk toestemming en de voorwaarden waaraan u moet voldoen, om de inbouwkeuken te plaatsen. Talis plaatst dan de standaard keuken niet. Let u erop dat de installaties voor een eigen inbouwkeuken eventueel zelf verlegd moeten worden? Wanneer u de woning verlaat, mag u uw eigen inbouwkeuken meenemen of de volgende huurder kan de keuken overnemen.

Ruim voordat de bouw start, vragen wij u een kleurkeuze te maken uit het tegelwerk, het aanrechtblad, de frontjes en de handvaten in de keuken.

3.7.9 Sanitair

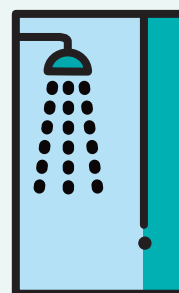
Toiletruimte begane grond

In de toiletruimte krijgt u een hangend toilet (wit), kunststof zitting met deksel (wit), inbouwreservoir en een fontein (wit) met fonteinkraan (chrom).

Badkamer

In de badkamer krijgt u een wastafel (wit), wastafelmengkraan (chrom), spiegel met planchet, douchehoek met thermostatische douchemengkraan, douchegarnituur en glijstangcombinatie.

Daarnaast komt in de badkamer een hangend toilet (wit), kunststof zitting met deksel (wit) en een inbouwreservoir.

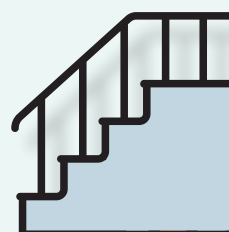


Wasmachineaansluiting

Bij de woningen met een verdieping zit de wasmachineaansluiting in de trapkast. Bij de éénlaagse woningen zit de aansluiting in de technische ruimte.

3.7.10 Trappen

De hele trap is fabrieksmatig van grondverf voorzien. De zijanten van de trap, leidingkokers, leuningen en balustrades worden na plaatsing geschilderd door een professionele schilder. De traptreden en de stootborden worden niet geschilderd. Deze dient u zelf nog te voorzien van een afwerking.





3.8 Tuinen en bergingen

De aangegeven werkruimte rondom de woning op de tekening (zie de bijlage) wordt door u helemaal leeggemaakt om te kunnen werken. Alles wat achterblijft haalt Dura Vermeer weg.

Voortuin

De voortuin wordt helemaal leeggemaakt. Alle planten die u wilt behouden, moet u er zelf uit halen en bewaren.

Achtertuint

Aan de achterzijde wordt de woning 1,5 meter vanaf de huidige achtergevel uitgebouwd.

Naast de uitbouw is er werkruimte nodig om de woning te kunnen bouwen. Vanaf de achtergevel van uw huidige woning moet er daarom 4 meter vrijgemaakt worden van obstakels, zoals planten, schuttingen en straatwerk.

De éénlaagse woningen worden 0,5 meter uitgebouwd en de tuin moet 3 meter vrijgemaakt worden. Planten, schuttingen en straatwerk die u later weer in de tuin terug wilt zetten, moet u zelf weghalen en op een door Dura Vermeer aan te wijzen plek in de achtertuin plaatsen.

Standaard levert Talis een achtertuin met terras van minimaal 3x3 meter en een pad naar de berging, zoals te zien op bijgevoegde tekening. Door de jaren heen zijn alle achtertuinen anders geworden. We bespreken met u de achtertuin, voordat uw woning aan de beurt is.

Bergingen van Talis in de achtertuin

Talis vervangt alle bergingen. De nieuwe bergingen zijn net zo groot als de oude bergingen. In alle nieuwe bergingen komt een stroompunt en een lichtaansluiting. Voor de stroomvoorziening graven wij een kabel van het huis naar de berging.

Omdat er veel verschil zit in de plek waar de bergingen in de tuin staan, en hoe de tuin is ingericht, voegen wij bij deze brochure de tekening toe die voor u van toepassing is. Er zijn de volgende mogelijkheden:

3.8.1 Situatie A: berging herbouwd op andere plek

De hele berging wordt vervangen, omdat de berging te dicht op de woning staat.

Situatie A is van toepassing op de volgende woningen:

	Type 88	18 eengezinswoningen
	Type 110	34 eengezinswoningen
	Type 120	12 eengezinswoningen

De bestaande berging en fundering worden gesloopt. De berging wordt 1,5 meter naar achteren verplaatst in verband met de uitbreiding van de woning. Rondom de nieuwe plek van de berging moet ruimte vrij worden gemaakt van obstakels zoals planten, schuttingen en straatwerk om de bestaande berging te kunnen slopen en nieuw te bouwen.





3.8.2 Situatie B: berging herbouwd op dezelfde plek

De bestaande berging wordt gesloopt en de bestaande fundering blijft behouden, omdat de berging op de erfgrans aan het achterpad staat.

Situatie B is van toepassing op de volgende woningen:

	Type 80	8	eengezinswoningen
	Type 90	16	eengezinswoningen
	Type 99	126	eengezinswoningen

Op de bestaande fundering wordt de nieuwe berging gebouwd. Rondom de bestaande berging moet ruimte vrij worden gemaakt van obstakels zoals planten, schuttingen en straatwerk. Dit om werkruimte te hebben voor het slopen van de bestaande berging en het bouwen van een nieuwe berging. De werkzaamheden aan de berging gebeuren in de meeste gevallen vanaf het achterpad.

Vrijstaande zelfgebouwde schuurtjes of garages

Als de zelfgebouwde schuurtjes of garages niet in de weg staan om de uitbouw te maken, of de nieuwe berging te bouwen, mogen deze schuurtjes blijven staan. De schuurtjes of garages die eigendom van Talis zijn en in redelijke staat zijn, worden opgeknapt.

Extra algemene informatie

Alle aan- en uitbouwen die u niet zelf heeft verwijderd en die vastzitten aan de woningen of berging zullen worden verwijderd door Dura Vermeer.

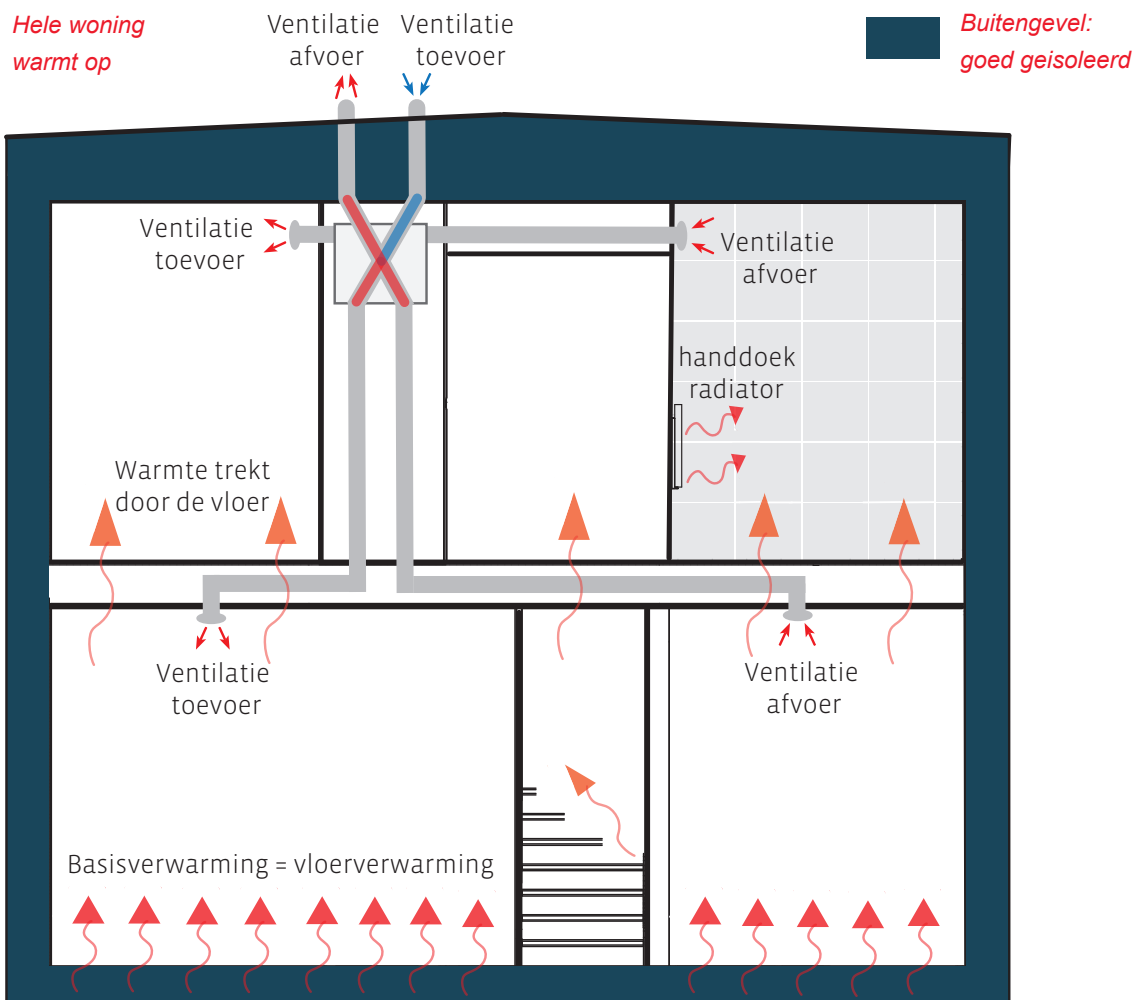


3.9 Installaties

Uw nieuwe woning heeft een gasaansluiting. De woning krijgt een cv-ketel met een boiler, vloerverwarming, zonnepanelen en een warmte-terugwininstallatie voor ventilatie. Deze installaties zijn allemaal op elkaar afgestemd. Omdat deze combinatie van apparatuur anders is dan u gewend bent en de woning ook nog eens veel beter geïsoleerd is, leggen wij u in deze brochure de werking van deze installaties alvast uit. Nadat u de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen, lichten we u graag de installaties nogmaals toe.

- Cv-ketel met boiler. Deze zorgen samen voor de verwarming van de woning en voor het warme water dat uit de kraan komt. Het gebruik van warm water uit de kraan heeft bij normaal gebruik geen invloed op de verwarming.
- Vloerverwarming op de begane grond. Vloerverwarming is een vorm van lage temperatuur verwarming. De constante en gelijkmatige manier van verwarmen op lage temperatuur wordt vaak als comfortabel en behaaglijk ervaren en is een stuk energiezuiniger dan 'normale' centrale verwarming. In de trapkast komt de verdeler voor de vloerverwarming.

Schematische weergave van de verwarmingsinstallatie





Op de verdieping heeft de badkamer een elektrische radiator. In de overige ruimtes op de verdieping zijn **géén** radiatoren nodig.

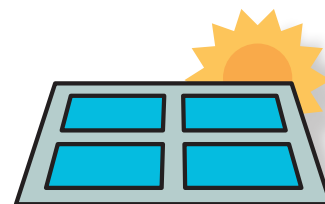
Deze complete combinatie van installaties: vloerverwarming, warmte-terugwininstallatie en cv-ketel, zorgt ervoor dat uw hele woning altijd warm genoeg kan worden. Verwarming in de slaapkamer is niet nodig.

Wilt u toch de mogelijkheid hebben om een slaapkamer warmer te maken, dan kunt u bij de opties kiezen voor een elektrische kachel.

Alle installaties zijn ingeregeld en te bedienen met een kamerthermostaat in de woonkamer/keuken. In tegenstelling tot wat u gewend bent, reageert dit systeem trager, maar geleidelijker. Daarom is het belangrijk dat u de thermostaat altijd op dezelfde temperatuur laat staan, dat bespaart ook energie. Meer informatie hierover ontvangt u nog als u de sleutel van de nieuwe woning ontvangt.

Zonnepanelen

Op het dak worden minstens 4 zonnepanelen geplaatst. Deze panelen zetten zonlicht om in elektriciteit via een omvormer. U kunt de opgewekte energie in kWh aflezen op het display van de omvormer.



Ventilatie

De ventilatie in de woning wordt geregeld door middel van een wtw-installatie. Wtw is een afkorting voor 'warmte-terugwin'. Bij een wtw-installatie wordt de warmte van afgevoerde lucht overgedragen aan verse, nog niet opgewarmde lucht. Er is sprake van een constante aanvoer van 'frisse' buitenlucht en constante afvoer van de 'vuile' binnenlucht in uw nieuwe huurwoning. Daarnaast kunt u uw woning ook op een natuurlijke manier ventileren door de ramen te openen.

3.9.1 Elektrische installatie

Uw woning is voorzien van voldoende stopcontacten en schakelaars. Er komen rookmelders die zijn aangesloten op de elektrische installatie. Ook wordt er een aansluiting voor tv en internet aangebracht. De elektra- en lichtpunten staan op de plattegrond van uw woningtype.



Het gebruik van de nieuwe installaties leggen wij u persoonlijk uit bij de oplevering. U ontvangt dan ook een gebruikershandleiding van uw nieuwe woning. Hierin leggen we alles aan gebruik en onderhoud nogmaals uit, zodat u dit rustig kunt nalezen en altijd bij de hand heeft.





3.10 Opties

Uit overleg met bewoners is een aantal opties gekomen om uw wooncomfort te verhogen. Talis vraagt u ruim voor start van de bouw om te kiezen en aan te geven of u gebruik wilt maken van één of meerdere opties. Hieronder ziet u welke opties er zijn en wat ze kosten. U ziet de opties ook op de optietekening in de bijlage.

Opties en prijzen inclusief btw

1	Openslaande tuindeuren in plaats van achterdeur	€ 525,-
2	Dichte keuken	€ 1.480,-
3	Keukenuitbreiding (keukenkastje, bladverlenging)	op aanvraag
4	Elektrische kachel voor de verdieping (Honeywell HCE100E4)	€ 65,-

Wat zijn de voorwaarden voor de betaalde opties?

- Staat u onder bewindvoering? Neem dan contact op met uw bewindvoerder over de mogelijkheden voor betaalde opties.
- Indien u kiest voor een optie, verrekent Talis dit met de eerste uitbetaling van de vergoeding die u ontvangt van Talis.
- Voor opties geldt het ZAV-(Zelf Aangebrachte Voorzieningen)beleid van Talis. Wanneer u kiest voor één of meer opties sluiten wij met u een schriftelijke overeenkomst. Daarin staan de voorwaarden. Meer informatie vindt u op de Talis-website via: **www.talis.nl > ik ben huurder > onderhoud > verandering aanbrengen** of vraag dit tijdens het huisbezoek.
- Indien u een huurachterstand heeft, moet u voor het kiezen van opties overleggen met Talis.



4 Wanneer gaan we aan de slag (planning)

Als Talis minimaal 70% akkoord haalt, kan Talis starten met het project. U kunt aangeven of u gebruik wilt maken van stadsvernieuwingsurgentie. Zie hoofdstuk 3.3 van het Sociaal Plan voor verdere uitleg hierover. De planning voor de sloop/nieuwbouw kunnen we maken als we weten hoeveel mensen er met stadsvernieuwingsurgentie willen vertrekken uit de wijk en welke huurders willen blijven. We beginnen aan één kant in de wijk en plannen blokje voor blokje na elkaar.

4.1 Wanneer is uw woning aan de beurt?

Dura Vermeer maakt, voordat we starten met alle werkzaamheden, diverse planningen:

- **Een totaalplanning:** op deze planning is het hele project gepland. Alle blokjes staan erop benoemd.
- **Een planning per blok:** op deze planning staan alle werkzaamheden voor één blok.
- **Een planning per woning:** de kalender, dit is de planning specifiek voor uw woning. Zo kunt u elke dag lezen wat Dura Vermeer die dag aan het doen is en hoe uw nieuwe huis vordert.



4.2 Wanneer bespreken we alles met u?

De bewoners die terugkeren naar de nieuwe woning, informeren we tijdens het hele proces van verhuizen naar een wisselwoning en terugkeren naar hun nieuwe huis.

De volgende informatie kunt u van ons verwachten:

- We blijven u informeren over het project via nieuwsbrieven. Zo blijft u op de hoogte van de stand van zaken.
- We nodigen u uit om keuzes te maken voor uw nieuwe woning.
- Ongeveer 3 maanden voor de start van uw woning maken we met u een afspraak om uw woning en situatie te bespreken.
- 1 maand voordat wij met uw woning starten, ontvangt u een kalender met alle werkzaamheden per dag. We maken definitieve afspraken met u die we op papier voor u vastleggen.
- 2 weken voor start bouw van uw woning ontvangt u de sleutel van de wisselwoning.



- Daarna wordt uw woning gesloopt en nieuw gebouwd. Vlak voor het einde van de bouw kunt u uw nieuwe woning van binnen bekijken en eventueel alvast wat inmeten voor gordijnen of vloerbedekking.
- Voor de sleuteloverdracht tekent u het nieuwe huurcontract van uw nieuwe woning.
- U ontvangt de sleutel van uw nieuwe woning bij oplevering. Talis en Dura Vermeer leveren samen met u de woning op.



4.3 Proef 'Blokje Om'

Ter voorbereiding op het project willen we eerst, nadat minimaal 70% van de bewoners met het project heeft ingestemd, een proefblokje maken. Zo weten we wat we tegenkomen bij het slopen en bouwen van de woningen. Het proefblokje biedt veel voordeel. Voor onszelf, maar ook voor u als toekomstig bewoner.

Voordeel voor u

Het voordeel voor u is dat u letterlijk kunt zien, hoe het nieuwe huis eruit ziet. We proberen één van deze woningen leeg te houden, zodat u de woning ook van binnen kunt bekijken. Ook kunt u live het sloop- en bouwproces van Dura Vermeer volgen, als we het proefblokje in de wijk maken. Zo bent u het beste voorbereid op dat wat gaat komen. We kunnen niet van ieder type een proef maken.



5 Zo houden wij contact met u

Er gaat veel veranderen in de buurt en er komt heel wat op u af de komende tijd. Wij doen ons best om u zo goed mogelijk te informeren. Ook horen we het graag als u vragen of opmerkingen heeft.



Het projectteam van Talis werkt intensief samen met het projectteam van Dura Vermeer. Zolang de bouw nog niet is gestart, blijft Boksdooornstraat 75 een lege woning waar wij werken en vergaderen. Zodra de planning bekend is en we de bouw gaan starten kan het zijn dat we op een andere plek in de wijk gaan werken. We informeren u dan op tijd.

5.1 Wie hoe en waar bereikbaar

Tot de bouw start kunt u ons bereiken op telefoonnummer **(024) 352 39 11** of via jerusalem@talis.nl. U kunt vragen naar Marijke Tieleman. Zij probeert samen met u uw vragen op te lossen.

5.1.1 Huisbezoeken/spreekuur

Tussen 7 januari en 10 februari 2020 vinden huisbezoeken plaats als u dat wenst. Dit kunt u aangeven op de markt op 7 januari 2020 of via bovenstaande mail of telefoonnummer.

Ook houden we elke woensdagmiddag van 16.00 tot 17.00 uur spreekuur op de Boksdooornstraat 75.

5.2 Bewonersprojectgroep

Samen met de bewonersprojectgroep zijn we in 2015 gestart met het bedenken hoe het nieuwe Jerusalem eruit zou kunnen zien.

We zijn heel blij met de inbreng van deze bewonersgroep. Talis wil graag weten wat er speelt bij de bewoners. Voor vragen kunt u ook contact opnemen met de bewonersprojectgroep. Talis overlegt regelmatig met de bewonersprojectgroep. In dit overleg hoort Talis graag de klachten of zorgen van alle bewoners, zodat we snel kunnen schakelen en problemen kunnen oplossen.



6 Wat betekent dit allemaal voor u?

De bouw betekent nogal wat voor u. U woont tijdelijk in een andere woning. U gaat naar een nieuw en ander huis. Allerlei mensen die u niet kent, zijn druk aan het werk in de buurt. Bouwverkeer rijdt af en aan. U gaat hiervan overlast ervaren. Natuurlijk proberen we dit zoveel mogelijk te beperken. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten en hoe u zich kunt voorbereiden.

6.1 Tijdelijk naar een wisselwoning

Tijdens de sloop van uw woning en de nieuwbouw verblijft u tijdelijk in een wisselwoning. In hoofdstuk 3.2 van het Sociaal Plan leest u meer over de wisselwoning en de voorwaarden.



6.2 Routing en planning van de bouw

Zodra de planning definitief is, kunnen wij u een indicatie geven wanneer u aan de beurt bent.

Minimaal 2 maanden voordat u aan de beurt bent, hoort u van Talis naar welke wisselwoning u verhuist.

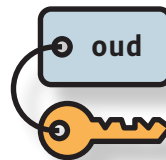
Kiest u voor de nieuwbouwwoning dan ziet de planning van verhuizen er als volgt uit:

- U krijgt 2 weken de tijd om te verhuizen van uw huidige woning naar de wisselwoning.
In deze 2 weken vinden ook onderzoeken plaats in uw woning.
Om dit onderzoek goed te kunnen uitvoeren moeten er soms kleine gaten gemaakt worden in wanden of vloeren.
- De sloop van uw oude woning en het bouwen van uw nieuwe woning duurt maximaal 6 weken.
- Als u de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen, krijgt u 4 weken de tijd om terug te verhuizen. In die tijd kunt u uw nieuwe woning woonklaar maken door bijvoorbeeld te behangen, sauzen en vloerbedekking te leggen. En natuurlijk verhuizen.

6.3 Wat verwachten wij van u?

Om de werkzaamheden goed én op tijd te kunnen uitvoeren is uw medewerking heel belangrijk. Hieronder leest u wat wij van u verwachten.

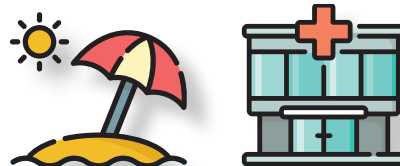
- U levert de sleutel van uw oude woning op tijd in, zodat Dura Vermeer op tijd aan de slag kan gaan.



- U zorgt ervoor dat alle ruimtes in uw oude woning, tuin en berging helemaal leeg zijn als u de sleutel inlevert.



- Heeft u zelf voorzieningen in of aan uw woning geplaatst en wilt u deze houden of verkopen, (denk aan bijvoorbeeld een keuken, rolluiken of zonneschermen) dan haalt u deze dan uit uw oude woning voordat u deze definitief verlaat.



- Wanneer u op vakantie gaat of er privé omstandigheden zijn, meldt u dit dan zo snel mogelijk aan Talis.

- U komt de afspraken na, die met u gemaakt zijn.



- U levert de sleutel van uw wisselwoning op tijd in.

- U laat de wisselwoning bij vertrek netjes, schoon en heel achter.



7 Veelgestelde vragen

Moet ik een adreswijziging doorgeven?

Wanneer u naar de wisselwoning verhuist, hoeft u bij de gemeente, uitkerende instantie en energie- en nutsleverancier geen adreswijziging door te geven.

Wat gebeurt er met mijn post?

We hangen een afsluitbare brievenbus op. Zo kan uw post tijdens de bouw van de nieuwe woningen op uw oude adres bezorgd worden. U krijgt een eigen sleutel van deze brievenbus.

Kan ik mijn huisdieren meenemen?

Het is aan uzelf om voor uw dieren te zorgen. Huisdieren in huis kunt u meenemen naar de wisselwoning. Huisdieren in de tuin kunnen, indien ze niet in de weg staan voor de bouw (binnen aangegeven bouwterrein), blijven staan. We maken afspraken over de bereikbaarheid voor verzorging.



Mag ik spullen die ik niet meer wil hebben, in mijn woning achterlaten?

Nee, alle losse onderdelen moet u uit de woning verwijderen. Alles wat nagelvast zit aan de woning mag u wel achter laten. De woning moet leeg opgeleverd worden.

Voordat u aan de beurt bent houden we opruimdagen waar u uw spullen, op de vloerbedekking na, zelf kunt weggooien in containers.

Kan ik tussendoor mijn woning in?

Nee, de werkruimte van 2,5 meter rondom uw nieuwe huis wordt afgezet met hekwerk. U mag niet binnen dit hekwerk komen.



Mag ik zelf een keuken plaatsen?

Ja, als u niet de standaard keuken van Talis wil, kunt u op eigen kosten een andere keuken plaatsen. U kunt dit aangeven wanneer u de keuzes wilt maken voor de nieuwe woning. Het keukenblok van Talis wordt dan niet geplaatst.



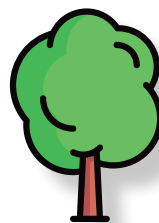
Hoe ziet mijn tuin er straks uit?

Elke tuin is anders. Voordat u aan de beurt bent, komen we bij u langs om de tuin met u te bespreken. Uitgangspunt is dat er voor de tweelaagse woningen 4 meter ruimte vanaf de achtergevel gebruikt wordt. Voor de éénlaagse woningen is dat 3 meter. Alles wat hier staat, wordt door de aannemer verwijderd. Rondom de locatie van de schuur is 1,5 meter nodig om de schuur te kunnen bouwen.

Wij plaatsen een terras van minimaal 3 x 3 meter en een pad naar achter naar de schuur.

Kunnen bomen in mijn tuin blijven staan?

Dit is afhankelijk van de plek van de boom. Zolang een boom niet binnen de aangegeven werkruimte op tekening staat, hoeft de boom niet weggehaald te worden. Bekijk voor meer informatie de tekening van de werkruimte.



8 Akkoordverklaring

U krijgt bij deze brochure een akkoordverklaring. Talis ontvangt de ingevulde akkoordverklaring graag retour van u. Ook als u niet akkoord bent, ontvangen wij dit formulier graag retour. We willen van alle bewoners een antwoord. U kunt de akkoordverklaring retour sturen in de bijgevoegde antwoordenvelop.

Wij zullen vanaf maandag 27 januari 2020 mensen actief gaan benaderen als zij op dat moment nog géén antwoord hebben ingestuurd om hen te vragen om alsnog een keuze te maken.

Wij sluiten de telling op 10 februari 2020 om 12.00 uur.
Akkoordverklaringen die later binnenkomen, tellen niet meer mee.



We zullen het tellen van de stemmen door een notaris laten controleren.

Als u géén toestemming geeft en de 70% instemming wel wordt wel behaald, dan kunt u nog bezwaar maken bij de rechter. De rechter toetst of Talis een redelijk voorstel heeft gedaan aan u. Bezwaar maken kan tot 8 weken nadat Talis de brief met de peildatum (zie ook hoofdstuk 2.2. Sociaal Plan), over het doorgaan van het project, heeft gestuurd.



Indien u géén bezwaar heeft gemaakt, dan wordt ervan uitgegaan dat het voorstel redelijk was en wordt u geacht mee te werken aan het plan.

Wij zien u graag op 7 januari 2020 tussen 17.00 uur en 20.00 uur op de informatiemarkt zodat we uw vragen kunnen beantwoorden.



T (024) 352 39 11 / jerusalem@talis.nl / www.talis.nl

