



Concept Ontwerpplan Couperusbuurt

Fase 1

Inhoudsopgave

Ontwerpplan Couperusbuurt	1
1 Inleiding ontwerpplan	3
2 Ontwerpplan: welke werkzaamheden worden verricht	3
2.1 Beschrijving van de werkzaamheden	3
2.1.1 Onderhoud- en renovatiewerkzaamheden	3
2.1.2 Werkzaamheden binnen in uw woning	4
2.1.3 Werkzaamheden buiten uw woning	7
3 Plattegrond benedenwoning bestaande situatie	9
4 Plattegrond benedenwoning nieuwe situatie (na renovatie)	10
5 Plattegrond bovenwoning bestaande situatie	11
6 Plattegrond bovenwoning nieuwe situatie (na renovatie)	12
7 Gevelaanzicht vanaf de straat	13
8 Impressies	14
9 Hoven en openbare ruimte	16



LET OP: Er kunnen nog wijzigingen komen in de technische uitwerking

1 Inleiding ontwerpplan

De sociale huurwoningen die we in de Couperusbuurt fase 1 renoveren, worden grondig aangepakt. In dit ontwerpplan leest en ziet u wat we in de woning gaan renoveren. En ook hoe we dat gaan doen.

De woningen die we gaan renoveren zijn op de volgende adressen:

- Burgemeester Van Tienhovengracht 14 – 32 en 51 – 55
- A.M. de Jongstraat 26 – 42 even
- Israël Queridostraat 1 – 17 oneven en 2 – 16 even
- Frank van der Goesstraat 1 – 8
- Marsmanstraat 17 – 33 oneven
- Menno ter Braakstraat 10 – 18

Wanneer wij bij de gemeente de peildatum gaan aanvragen, vragen wij ook bij de bewoners van deze woningen of zij akkoord zijn met het uitvoeren van de werkzaamheden in hun woning. De werkzaamheden kunnen pas beginnen wanneer minimaal 70% van de bewoners hiermee akkoord gaat.

2 Ontwerpplan: welke werkzaamheden worden verricht

2.1 Beschrijving van de werkzaamheden

De werkzaamheden gebeuren in en buiten uw woning. Niet alleen de woningen worden grondig gerenoveerd. Ook de hoven en buitenruimte worden aangepakt. Wat wij precies gaan doen, leest u hieronder.

2.1.1 Onderhoud- en renovatiewerkzaamheden

Stadgenoot gaat verschillende werkzaamheden uitvoeren. Er zit verschil tussen noodzakelijke werkzaamheden en woningverbeteringen.

Dringende en noodzakelijke werkzaamheden

Met noodzakelijke werkzaamheden bedoelen we werk dat niet kan wachten tot het einde van het huurcontract. Als we deze werkzaamheden uitstellen, kunnen er problemen ontstaan. Zoals schade aan de woning of onveilige situaties.

De volgende werkzaamheden vallen onder de noodzakelijke werkzaamheden.

- Vervangen van de CV ketels (als deze ouder zijn dan 5 jaar);
- Vervangen badkamer;
- Vervangen toilet;
- Vervangen dakpannen;
- Installeren van mechanische ventilatie in de keuken, badkamer en toilet om vocht en schimmelvorming tegen te gaan;
- Isoleren van de gevel en het dak om vocht en schimmelvorming tegen te gaan.

Woningverbetering

Naast de noodzakelijke werkzaamheden gaan we ook verbeteringen in de woning uitvoeren, wij noemen dit woningverbetering.

De volgende werkzaamheden vallen onder woningverbetering:

- Indeling van de woning wijzigen:
 - o Voor de **benedenwoning**: een keuken toegankelijk via de woonkamer en een grotere badkamer;
 - o Voor de **bovenwoning**: een vaste dichte trap naar de zolder en een zolderindeling.
- We gaan het plafond van de benedenwoning isoleren. Dit doen we om geluid tussen de beneden- en bovenwoning tegen te gaan.

2.1.2 Werkzaamheden binnen in uw woning

Nieuwe indeling van de woning

De indeling van uw woning wordt aangepast. Hieronder leest u de verandering per woningtype.

In de **benedenwoning** wordt de badkamer vergroot en kunt u naar de keuken via de woonkamer. Daarbij komt er een aparte trapkast met aansluiting voor de wasmachine zodat deze weg kan uit de keuken. De slaapkamer blijft zoals deze al is.

- Open keuken;
- Ruimere badkamer;
- Trapkast met aansluiting voor de wasmachine.

Zie achterin dit plan de plattegronden en tekeningen die horen bij de indelingen.

In de **bovenwoning** wordt een vaste trap gemaakt naar de zolder toe. Hierdoor kunt u veilig naar zolder. We plaatsen een extra wand op zolder, bij een aantal woningen zit deze er al. Zo ontstaat een overloop en een extra ruimte.

- Vaste dichte trap naar zolder, inclusief deur onderaan te trap;
- Kamerindeling op zolder;
- Extra dakramen.

Zie achterin dit plan de plattegronden die horen bij de indelingen.

Vernieuwen badkamer

We vernieuwen de badkamer en plaatsen een verlaagd plafond. Daarboven plaatsen we nieuwe leidingen zodat ze niet te zien zijn.

In de **benedenwoning** wordt de badkamer groter.

In de **bovenwoning** blijft de badkamer even groot.

In de badkamer krijgt u:

- Nieuwe tegels op de muren en de vloer. De nieuwe tegels komen tot aan het plafond;
- Nieuwe wastafel, plankje en spiegel en een warm- en koudwaterkraan;
- Een douche met mengkraan;
- Een scherm tussen de douche en wastafel;
- Een radiator;
- Mechanische ventilatie;
- Voor de **benedenwoning**: een nieuw zwevende toiletspot.

Vernieuwen toilet

In de **bovenwoning** wordt de toiletruimte vernieuwd. Dit houdt in:

- Een nieuw zwevende toiletpot;
- Een nieuw wasbakje met koudwaterkraan;
- Nieuwe tegels op de muren en vloer. De nieuwe tegels komen tot 1,50 meter hoog. Boven de tegels verven we de muren wit;
- Mechanische ventilatie.


Vernieuwen keuken

In de keuken komt een nieuw verlaagd plafond. Dat doen we om daarboven nieuwe leidingen in het plafond te kunnen plaatsen. De leidingen komen hierdoor niet te zien.

In de keuken krijgt u:

- Een nieuwe keuken op dezelfde plaats;
 - o Voor de **benedenwoning** met een extra L hoek.
- Nieuw aanrechtblad en een warm- en koudwaterkraan;
- Aansluiting vaatwasser;
- Nieuwe tegels op de muur en boven de tegels schilderen we de muren wit;
- Voor het elektrisch koken maken we een speciaal stopcontact. We noemen dat een perilex aansluiting (3 fase-aansluiting);
- Voor de **benedenwoning** een deur naar de woonkamer, de doorgang naar de gang komt te vervallen;
- U kunt voor de start van de werkzaamheden aangeven of u een vaatwasser aansluiting wilt tegen een meerprijs (in de definitieve versie wordt de prijs toegevoegd).

De gasaansluiting in de keuken wordt afgesloten en verwijderd. Dit doen wij standaard bij elke keuken die we vernieuwen. Stadgenoot wil in de toekomst al haar woningen gasvrij maken. Zo dragen we bij aan het milieu.

 Omdat u elektrisch gaat koken krijgt u van Stadgenoot een vergoeding van € 750 om een elektrische kookplaat, en/of elektrische oven en een pannenset te kopen. U leest hier meer over in het sociaal plan.

Elektriciteit en meterkast aanpassen

We passen de groepenkast in de meterkast aan zodat u elektrisch kunt koken. In de keuken krijgt u een nieuwe aansluiting voor het elektrisch koken.

CV ketel vervangen

Wij vervangen de CV ketel (als deze niet in de afgelopen 5 jaar al is vervangen). Er komt hiervoor een duurzame ketel terug.

Voor de **benedenwoning** blijft de CV ketel in de keuken hangen.

Voor de **bovenwoning** wordt de CV ketel weggehaald uit de keuken en in de overloop op zolder geplaatst.

Dit zorgt voor extra kastruimte in de keuken.

Geen stadswarmte

Uw woning wordt niet aangesloten op stadswarmte. Wij doen dit niet omdat we verwachten dat de energiekosten voor de bewoner nu hoger zijn dan met gas.

Stadgenoot wil in de toekomst wel alle woningen zonder gas maken. Dat doen we door woningen in de toekomst aan te sluiten op stadswarmte of een andere duurzame bron.

Standleidingen vervangen

Wij vervangen de rioolwaterafvoeren (standleidingen). We plaatsen een nieuwe rookgasafvoer voor de cv-ketel. En er wordt een nieuwe luchtafvoer (standleiding) geplaatst voor de afvoer van de mechanische ventilatie.

Mechanische ventilatie

We installeren een ventilatiesysteem die automatisch zorgt voor verse, droge, schone lucht in uw woning. Er komen afzuigpunten in de badkamer, keuken en het toilet.

In de keuken komt een bediening om de afzuiging op een hogere stand te zetten. Dat is handig wanneer u aan het koken of aan het douchen bent. Bij oplevering van de woning krijgt u een handleiding en uitleg over hoe u de mechanische ventilatie kan bedienen.

Brandveiligheid aanpakken

Wij maken uw woning veiliger tegen brand. Dit doen we door de kokers waar de leidingen doorheen lopen brandwerend te maken. Dit vertraagt een mogelijke brand. In de woning worden de gaten waar leidingen door muren en vloeren lopen (doorvoerpunten) dichtgemaakt met brandwerend materiaal.

Wandafwerking

Tijdens de renovatie worden eventuele nieuwe wanden behangklaar afgewerkt.

Verwarming en thermostaatknoppen

We plaatsen thermostaatknoppen op de verwarmingen. Verwarmingen met roest worden vervangen. We vervangen alleen radiatoren als deze niet meer goed functioneren. De aannemer beoordeelt wanneer dit nodig is.

Rookmelders

Bij een veilige woning horen ook rookmelders. Wanneer deze nog niet aanwezig zijn, plaatsen we een rookmelder in de hal en in de woonkamer. De rookmelders sluiten we aan op elektriciteit met als back-up een batterij.

Dekvloer

De zwevende dekvloer wordt kaal opgeleverd. Het plaatsen van een afwerkvloer wordt door de bewoner zelf gedaan. Of u een ondervloer moet leggen ligt aan de keuze van uw afwerkvloer. Zachte vloeren zijn van tapijt of tapijttegels en harde vloeren zijn bijvoorbeeld laminaat en zeil/vinyl. Een voordeel van een zachte vloer is dat u daar geen ondervloer onder hoeft te leggen. Bij harde vloeren is dat verplicht. De regels voor het wel of niet leggen van een goede ondervloer blijven hetzelfde als voor de werkzaamheden. De regels vanuit Stadgenoot zijn te vinden op de website, zie de weblink hieronder.

<https://www.stadgenoot.nl/voor-huurders/reparaties-en-onderhoud/klussen-in-uw-woning/vloeren#/>

Plafond benedenwoning

Voor de **benedenwoning** wordt het hele plafond vervangen en geïsoleerd om zoveel mogelijk geluidsoverlast tegen te gaan tussen de beneden- en bovenwoningen.

Vaste trap naar zolder

Om de zolder beter bereikbaar te maken, maken we in de **bovenwoning** een vaste dichte trap naar de zolder. Met deze vaste dichte trap kunt u makkelijk en veiliger naar de zolder. Tocht en geluidsoverlast wordt beperkt door de dichte uitvoering van de trap en een deur aan de onderkant van de trap.

Kamerindeling op zolder

Op de zolder wordt met een nieuwe wand (soms staat deze wand er al) een extra ruimte gemaakt. Zo ontstaat een overloop en een extra ruimte. Deze ruimte wordt voorzien van een dakraam voor daglicht.

Opleverniveau

De woningen worden bezemschoon en behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat het bouwafval is weggehaald en het meeste stof is verwijderd. De aannemer vertelt u wanneer het werk klaar is. Hij

controleert de werkzaamheden bij de oplevering van uw woning samen met Stadgenoot en met u. Uw eventuele opmerkingen leggen we schriftelijk vast op een opleverformulier. Als u daarmee akkoord bent zet u er uw handtekening onder. U krijgt een kopie van dit verslag.

2.1.3 Werkzaamheden buiten uw woning

Ook aan de buitenkant van het gebouw en in de portiekentree gaan we werkzaamheden uitvoeren. Wat wij gaan doen, leest u hieronder.

Dak

Het dak van de woningen wordt vervangen. We gaan de dakpannen vernieuwen en brengen isolatie aan. Dat bespaart op het energieverbruik. U hoeft dus minder gas te gebruiken om uw woning te verwarmen. Dit kan een lagere energierekening geven. Het gebouw is prettiger om in te wonen. Koeler in de zomer en warmer in de winter. Het dak maken we zo dat er in de toekomst zonnepanelen op kunnen liggen. Daarnaast wordt er een nieuw dakraam geplaatst wat zorgt voor een lichte ruimte overdag. Ook de dakgoot en regenpijpen worden vervangen. Al deze werkzaamheden doen we vanaf de buitenkant. Hierdoor kost het geen ruimte in de woning.

Gevel

De gevel gaan we in de spouw isoleren. Hiervoor hoeft het bestaande metselwerk niet vervangen te worden. Wel wordt de Trespa plaat (plaat tussen de kozijnen aan de buitenzijde) verwijderd. Dit stuk gevel wordt geïsoleerd. Daarna zal er siermetselwerk voor terugkomen. Zie onderin dit document een voorbeeld van siermetselwerk.

Het isoleren van de gevel zorgt ervoor dat de warmte in de woning blijft. Dit maakt uw woning prettiger om in te wonen. Koeler in de zomer en warmer in de winter. Ook kan dit een lagere energierekening geven. Waar dat nodig is repareren we scheuren, metselwerk en voegen in de buitenmuren om schade aan het gebouw tegen te gaan.

Kozijnen

De raamkozijnen in de gevel gaan we vervangen. Alle kozijnen krijgen nieuw HR++ glas. Zo is uw woning straks nog beter geïsoleerd. Alle kozijnen krijgen een nieuw ventilatierooster. Dit is om de ventilatie en de aanvoer van verse lucht te verbeteren. Zo verbeteren we het leefklimaat in de woning en worden schimmel en vochtplekken tegengehouden.

In de bestaande plattegrond van de benedenwoning zijn er 2 deuren om naar de achtertuin te lopen. In de nieuwe indeling van de **benedenwoning** is er in de open keuken een deur naar de achtertuin. De deur in de woonkamer naar de tuin wordt vervangen voor een draai/kiepraam. Het vaste raam wordt een verhuisraam. Er komt een borstwering onder het kozijn in de woonkamer.

Portiekentree

In de entree worden de voordeur en de deur naar de berging inclusief kozijn vervangen. Aan de buitenzijde schilderen we de muren, de plafonds en vervangen we de lampen. Zo ziet het de entree er netjes uit.

Bergingen voorzijde woning

De dakafwerking van de bergingen wordt vervangen.

We isoleren de muur tussen de woning en de berging om vocht en schimmel in de woning tegen te gaan. Deze isolatie wordt in de berging tegen de wand aan geplaatst.

Op de deuren wordt aan de buitenzijde een schopplaat bevestigd. Ook komt er nieuw veilig hang- en sluitwerk. Ook plaatsen we een nummerbord aan de buitenzijde.

Balkonhekken

De balkonhekken voor de kozijnen langs op de **bovenwoning** worden vervangen. De architect bepaalt de kleur zodat deze past bij de andere woningen in de wijk.

Tuin

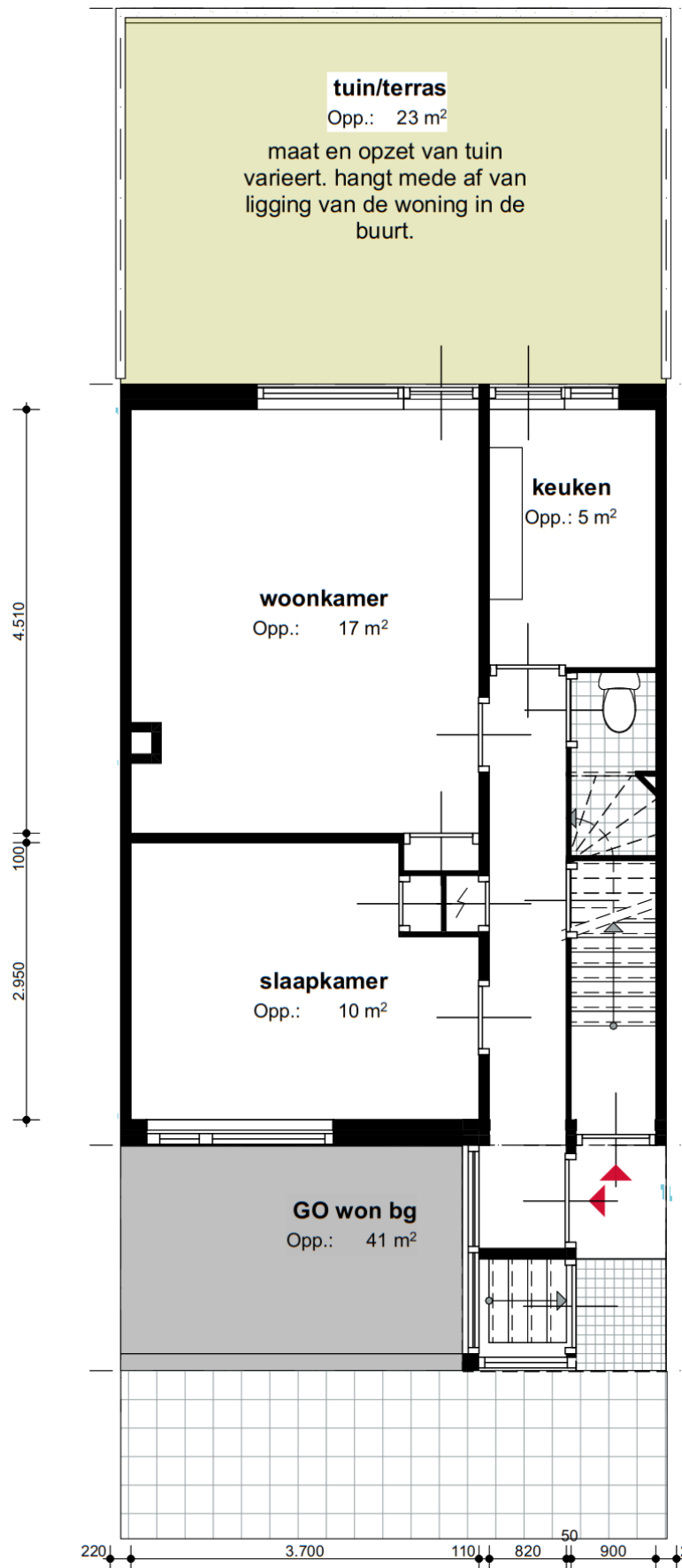
Voor de **benedenwoning** wordt naast de woning zelf ook de tuin aangepakt. Bij de privétuinen komt er aan de achterkant een uniforme erfafscheiding. Dit wordt een afscheiding van ca. 1.40 meter hoog met achteruitgangen. Zo krijgen alle tuinen dezelfde uitstraling en verbinden we de hoven met de achtertuinen. Bewoners kunnen planten in de tuin die zij willen behouden, bij verhuizing meenemen naar de wisselwoning en we maken afspraken met u en de aannemer voordat de werkzaamheden starten. Onze woonbegeleiders kunnen meedenken als daar bepaalde zorgen over zijn.

Asbest

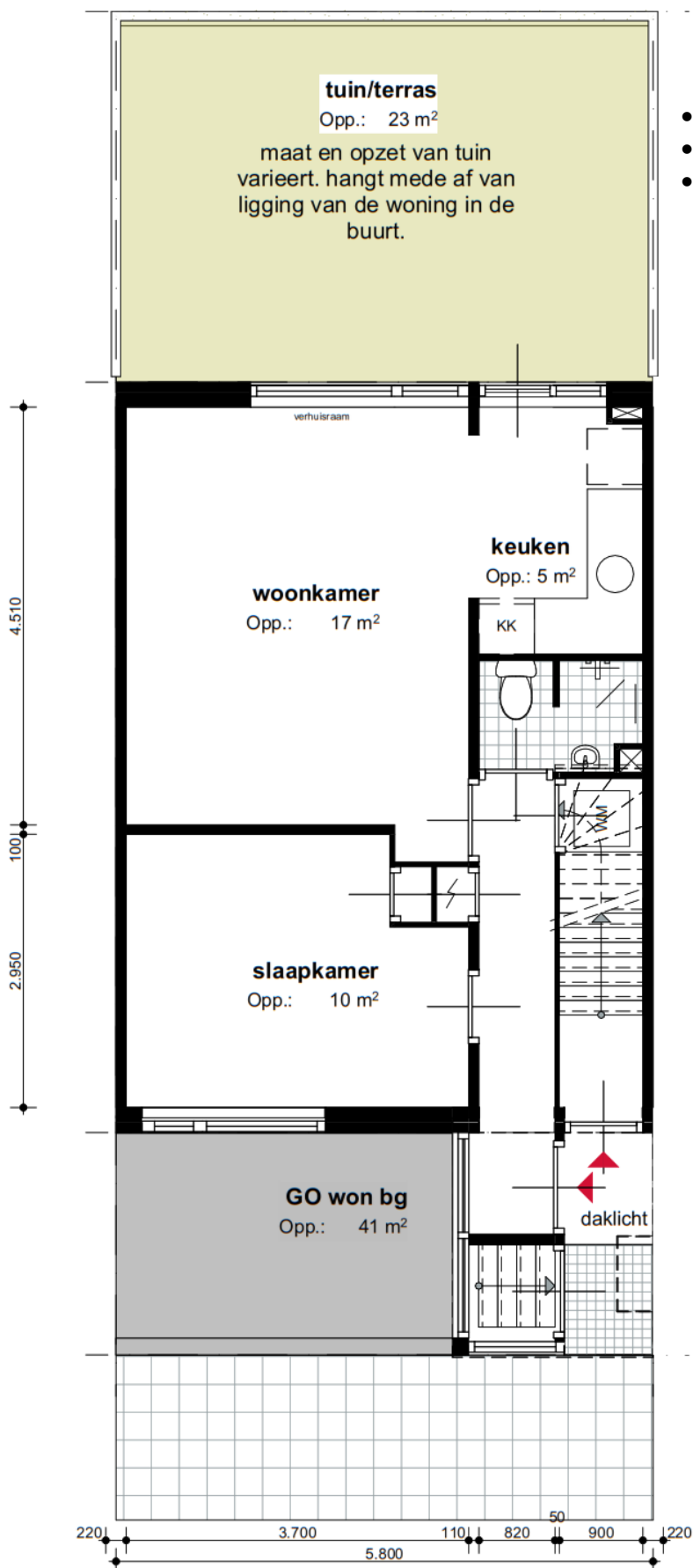
Voordat wij werkzaamheden aan uw woning en het gebouw uitvoeren, voeren we een asbestonderzoek uit. Dit gebeurt door een gecertificeerd bedrijf en volgens wettelijke regels.

Het asbestonderzoek wordt uitgevoerd voor een grootschalige renovatie. Dit betekent dat afwerkingen zoals tegellijm en de vloeren, maar ook de gevel, het dak en vaste leidingen worden onderzocht. Het zou kunnen dat er onderdelen waar geen werkzaamheden worden verricht ook niet worden onderzocht. Dit kan geen kwaad omdat asbest in vaste toestand niet schadelijk is. Asbest kan aanwezig zijn in de vloerbedekking, uw hal, bij de voordeur, in de meterkast of in de plafonds. Als we asbest vinden in uw woning, dan hoort u dat van ons. We laten het asbest verwijderen door een gespecialiseerd bedrijf.

3 Plattegrond benedenwoning bestaande situatie

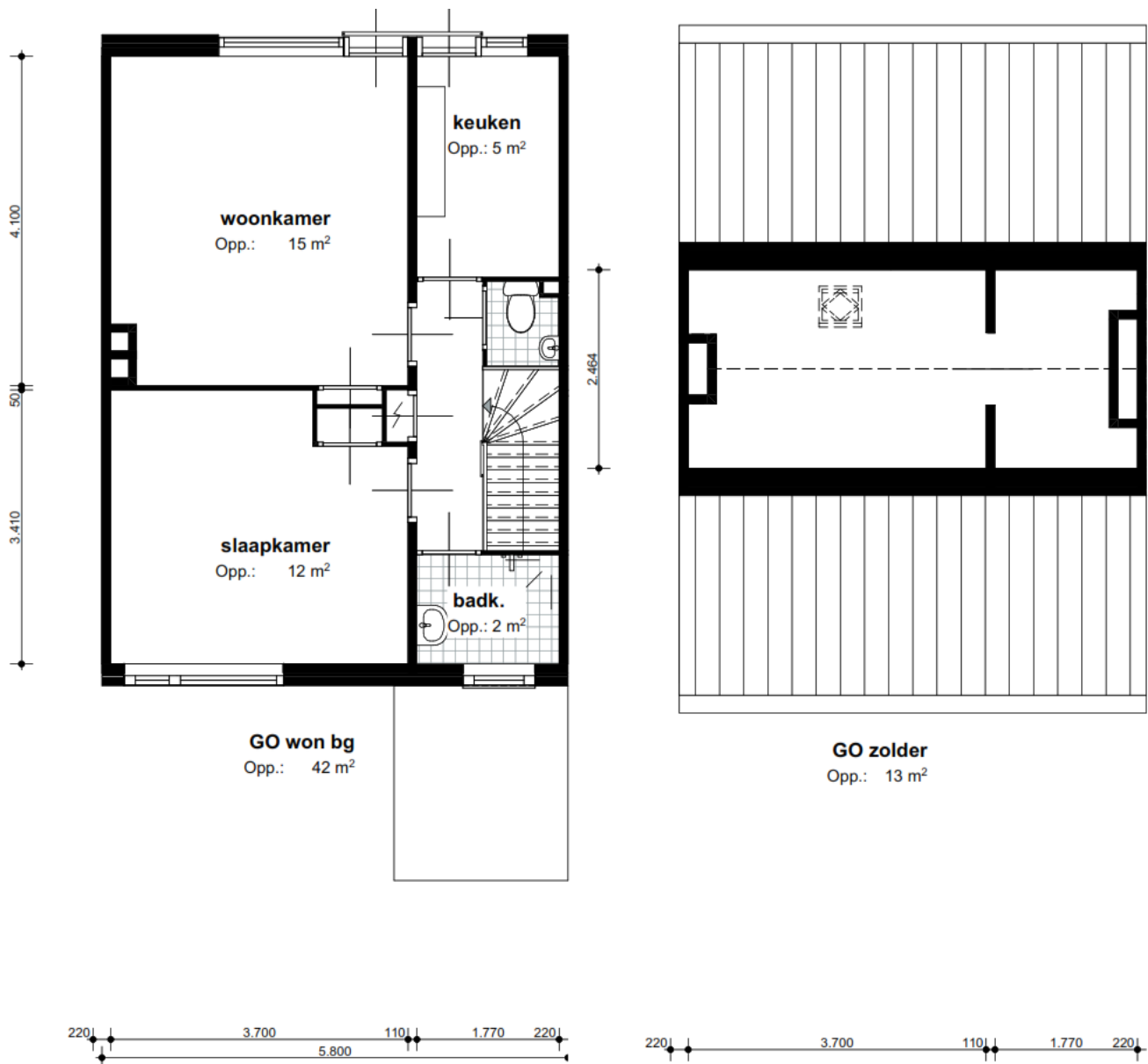


4 Plattegrond benedenwoning nieuwe situatie (na renovatie)



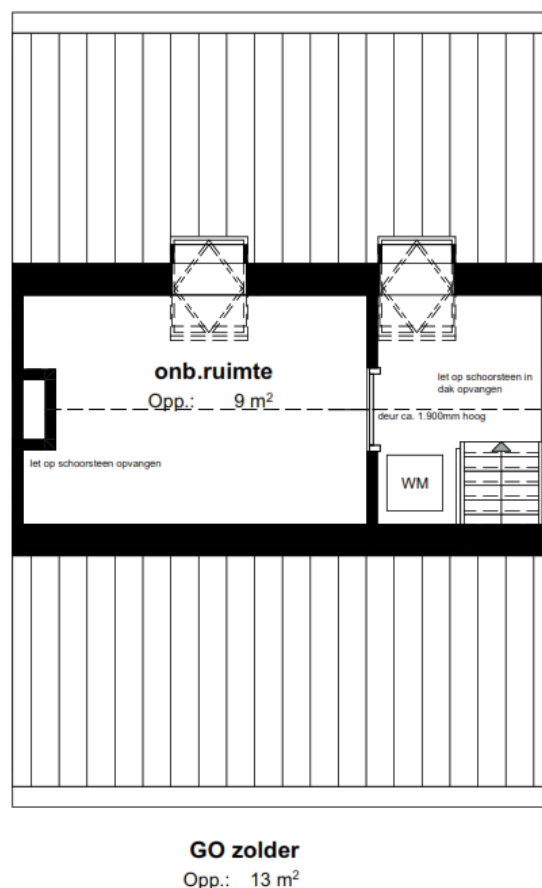
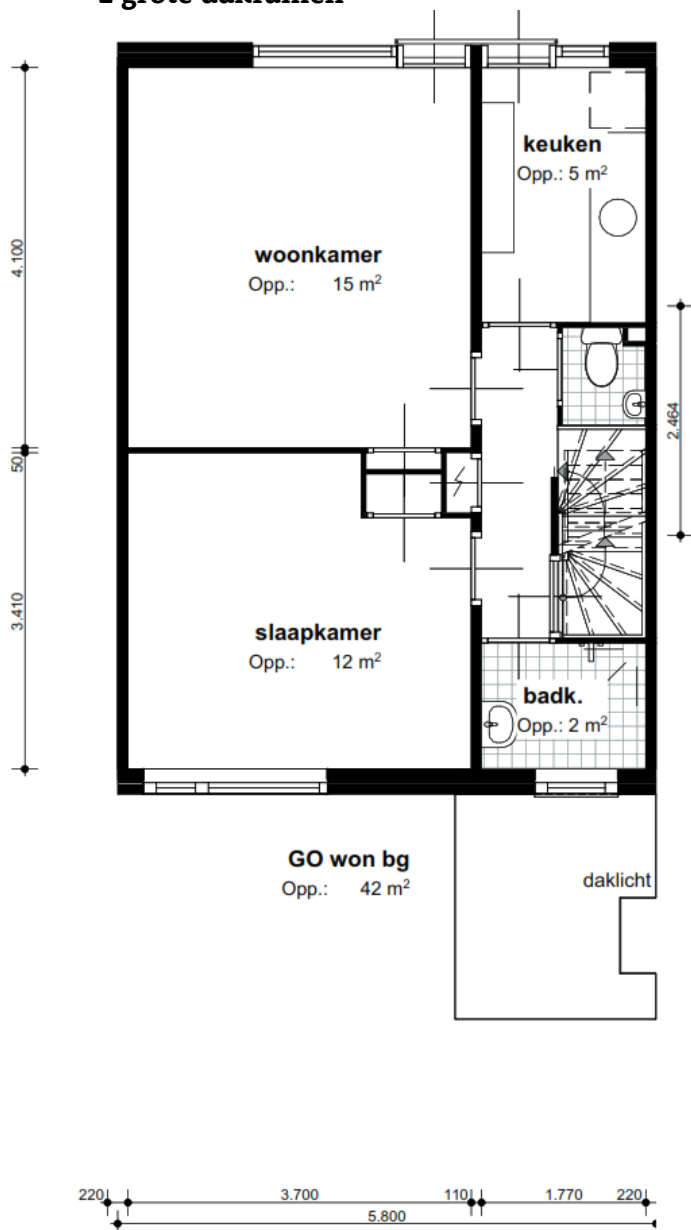
- Open keuken
- Grotere badkamer
- Wasmachine in de trapkast

5 Plattegrond bovenwoning bestaande situatie



6 Plattegrond bovenwoning nieuwe situatie (na renovatie)

- Indeling 1^e verdieping blijft hetzelfde
- Vaste dichte trap naar zolder met een deur onderaan de trap
- Zolder indeling met overloop en onbenoemde ruimte
- Wasmachine aansluiting op zolder
- 2 grote dakramen



7 Gevelaanzicht vanaf de straat

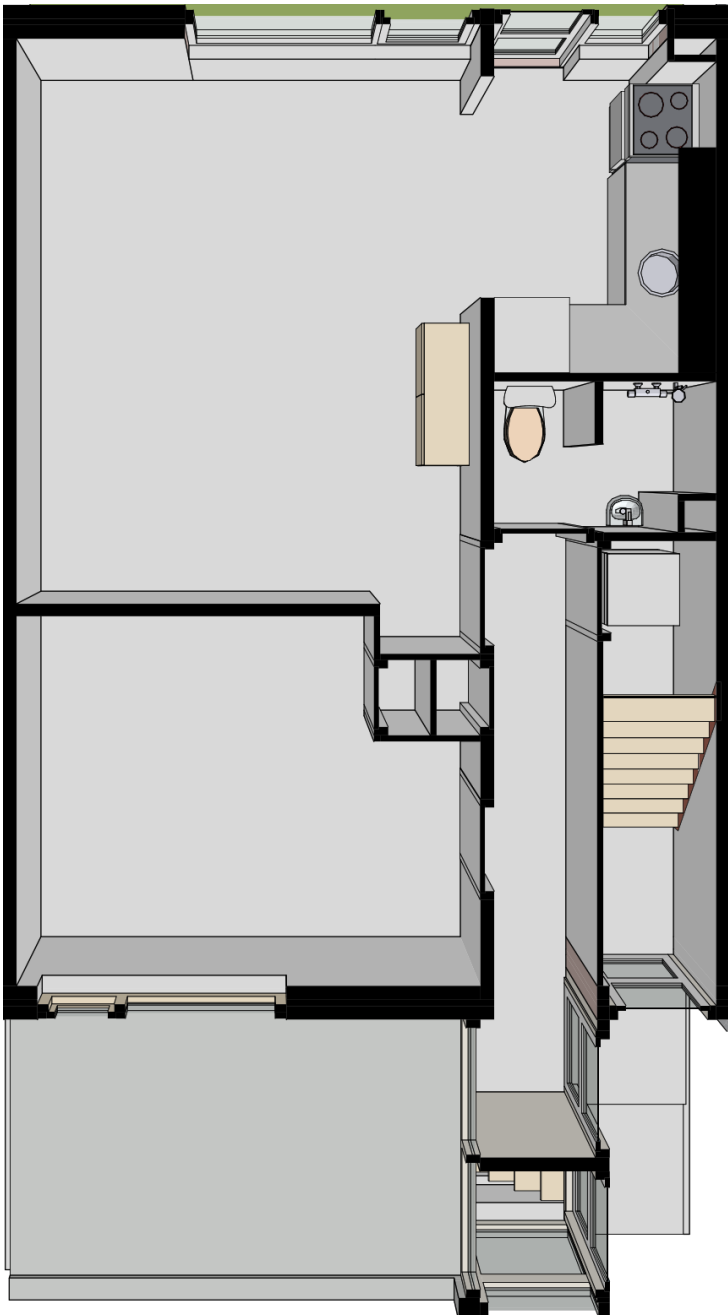
- Gevelbeeld waarbij de platen tussen de kozijnen zijn vervangen voor steenstrips
- De betonnen band over de portiek en bergingen loopt weer in een lijn door



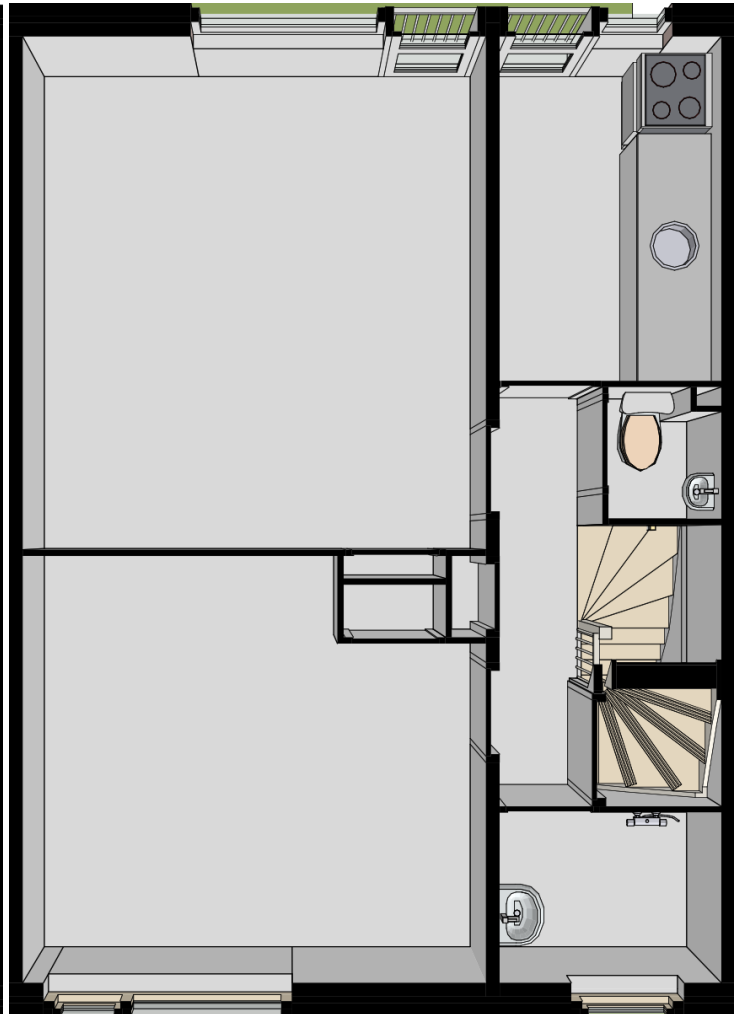
8 Impressies

3D impressie van de benedenwoning en bovenwoning

Benedenwoning 3D



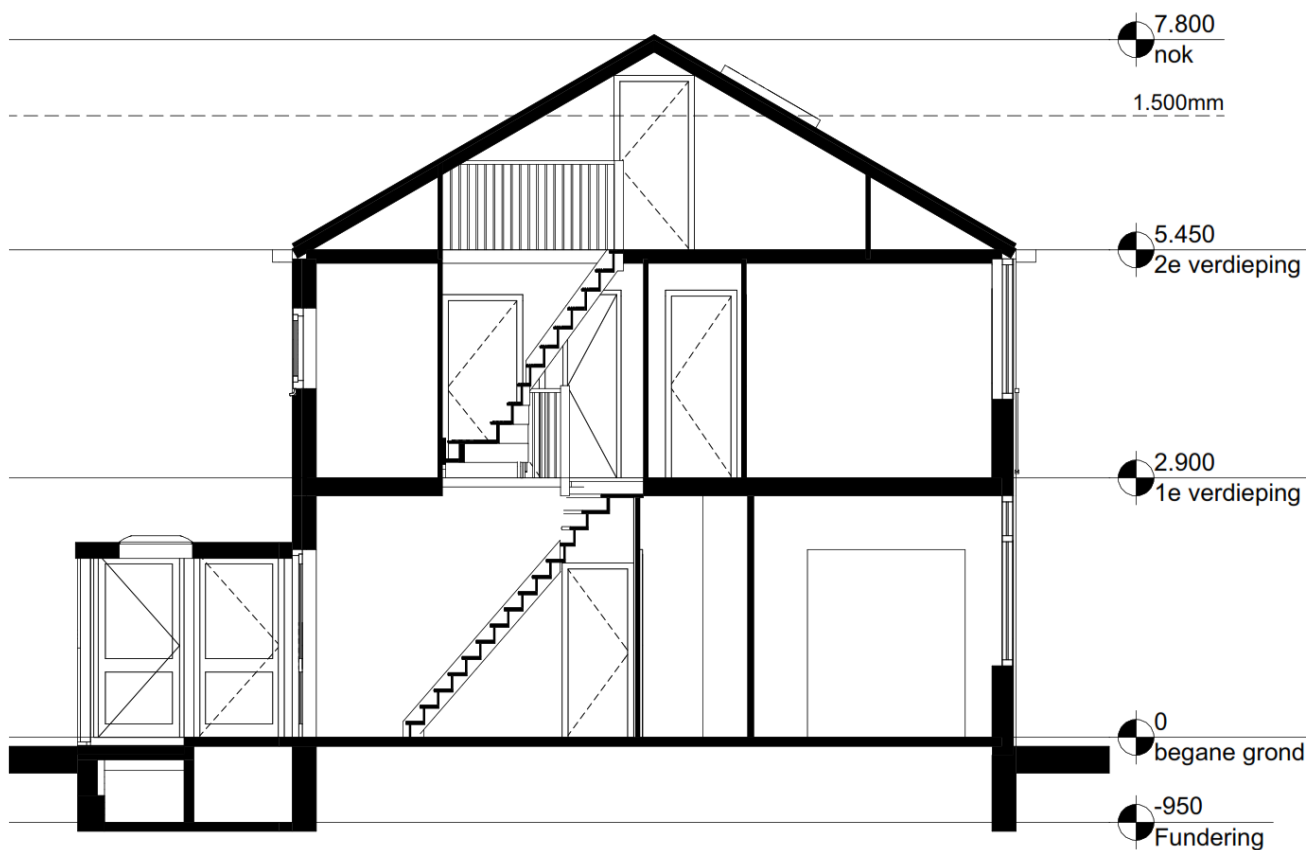
Bovenwoning 3D



3D impressie van de open keuken in de benedenwoning



Verticale doorsnede



9 Hoven en openbare ruimte

De hoven en openbare ruimte worden nog verder uitgewerkt door de architect. Bewoners van de sociale huurwoningen en samen te voegen woningen worden betrokken in de uitwerking van de hoven. De gemeente start het najaar van 2025 met de eerste voorbereiding van de vernieuwing van de openbare ruimte.



Stadgenoot

*Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam*

*Postbus 700
1000 AS Amsterdam*

www.stadgenoot.nl

*020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl*