

# Onderhoud- en verbetervoorstel

Celebesstraat, Medusastraat en Kooilaan, Leiden



- Celebesstraat 1-55a (oneven)
- Celebesstraat 2-12 (even) en 16-28 (even).
- Kooilaan 1-13a (oneven).
- Medusastraat 1-19a (oneven).

Portaal, 22 januari 2016

# Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Wat gaat er gebeuren?
3. Voordelen van de renovatie
4. Overlast en ongemak
5. Sociaal Maatwerk en draagvlakmeting
6. De financiële gevolgen
7. De uitvoering
8. Voor vragen en informatie

Bijlage: Sociaal Maatwerk



# 1. Inleiding

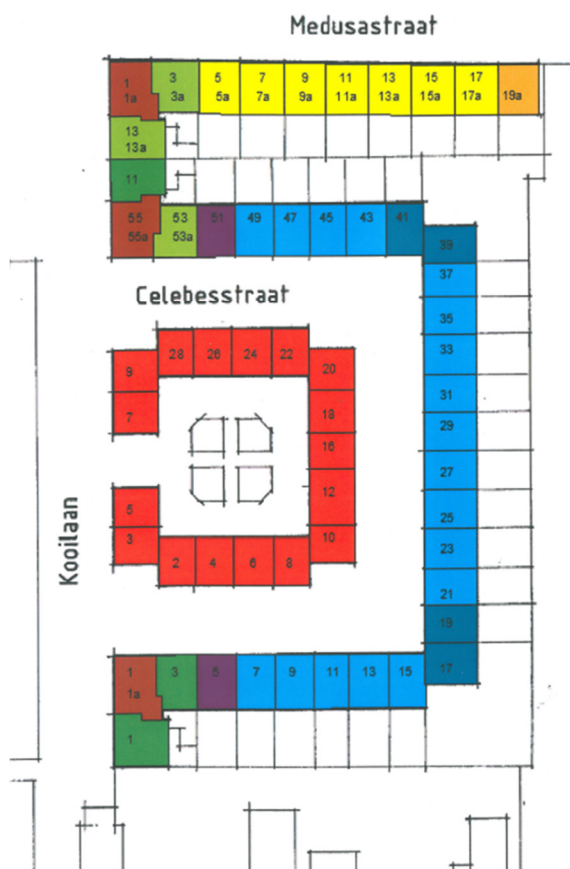
Een betere woning voor u. Met betere isolatie en ventilatie. En een complex dat er nog beter uitziet. Dat is wat Portaal met de renovatie van uw woning en de andere 70 woningen wil bereiken, met het project Celebesstraat en omgeving. Het gaat daarbij om de woningen aan de Celebesstraat 2 t/m 28 even en 1 t/m 55 oneven, Kooilaan 1 t/m 13a en Medusastraat 1 t/m 19a. Het project bestaat uit eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen.

## Wat staat er in dit informatieboekje

Om te mogen starten met de renovatie is wettelijk bepaald dat minimaal 70% van de bewoners instemt met het plan. Dit noemen we draagvlak. In dit boekje staat de informatie over de onderhouds- en verbetermaatregelen. Hiermee kunt u een goede keuze maken: vóór of tegen de renovatie.

Zo leest u bijvoorbeeld wat we willen doen en waarom, welke overlast dit betekent en wat wij doen om de overlast voor u te verminderen, maar ook wat een draagvlakmeting is en waar u terecht kunt met uw vragen.

Naast dit informatieboekje hebben bewoners persoonlijk een brief ontvangen over wat er in de eigen woning gaat gebeuren. Per woning is door Portaal namelijk bepaald welke badkamer, keuken, en/of toilet vernieuwd wordt.



soort	type	aantal typen	aantal woningen
eengezinswoning	A	17	17
beneden + bovenwoning	B	7	14
bovenwoning (huisnummer 19A)	B'	1	1
beneden + bovenwoning (onverheeld)	B1	3	6
eengezinswoning (verheeld)	B1'	3	3
beneden + bovenwoning	B2	3	6
eengezinswoning	C	18	18
bovenwoning (huisnummer 17,19,39,41)	C'	4	4
eengezinswoning	D	2	2
	<b>totaal</b>		<b>71</b>

Woningtypes Celebesstraat,  
Kooilaan en Medusastraat te Leiden

16987-A  
26-03-2015

## **2. Wat gaat er gebeuren?**

In de woningen zijn onder andere vochtproblemen (vaak via de vloer), en/of tochtproblemen (via de kozijnen en gevels). Door betere isolatie verminderen we vocht en tocht, En zijn de woningen energiezuiniger. In een aantal woningen zijn badkamer, keuken en/of toilet verouderd. Deze vernieuwen we. Bewoners ontvangen persoonlijk een brief, waar instaat wat er mogelijk vernieuwd wordt.

### **Aan de buitenkant van de woningen, of vanaf buiten (schil)**

#### **Gevels:**

De gevels aan de voor- en achterkant en op de kop worden geïsoleerd. Dat betekent dat we de huidige buitenspouwmuur verwijderen, isolatie aanbrengen tegen de binnen spouwmuur, en vervolgens de buitenspouwmuur opnieuw metselen. Bij de materiaalkeuze voor het metselwerk behouden we de uitstraling van de woningen.

#### **Dak:**

Het dak isoleren we vanaf de buitenkant. Dat betekent dat de pannen en panlatten eraf gaan, de isolatie aangebracht wordt, en we daarna nieuwe panlatten en dakpannen plaatsen. De dakkapel vernieuwen we. Dat wil zeggen: Er komt een nieuw kozijn in de dakkapel met isolatieglas. Het binnenwerk van de dakkapel blijft behouden (waardoor er geen schade is aan behang en/of tegelwerk in de badkamer). Daarna bouwen we de dakkapel vanaf de buitenkant opnieuw op. Op het moment dat we het dak aanpakken, controleren we op eventueel houtrot. Als dit er zit pakken we dit direct aan.

#### **Vloerisolatie:**

De vloeren op de begane grond (woonkamer) isoleren we vanuit de buitenkant. We graven aan de voor- en achterkant van de woning een klein gedeelte af om gaten te boren in de voor- en achtergevel. Via die gaten, en met een lange pijp, vullen we het onder de vloer op met zogenaamde isolatie-parels.

#### **Schilderen van de schil:**

De kozijnen en de achterdeur schilderen we. We schrapen het houtwerk schoon, en we plamuren en gronden het houtwerk voordat we het nieuwe schilderwerk aanbrengen. Indien nodig herstellen we het houtrot.

#### **Voordeuren:**

We plaatsen nieuwe voordeuren met sloten die voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### **Aan de binnenkant van de woningen**

#### **Badkamer, keuken, en/of toilet:**

Waar nodig vervangen we de badkamer, keuken, en/of toilet. Voor de keuken geldt dat we bij enkele woningen de volledige keuken vervangen (inclusief het keukenblok), en in andere gevallen vervangen we het tegelwerk en hergebruiken we het huidige keukenblok.

Portaal bepaalt welke voorzieningen vernieuwd worden. Bewoners zijn hierover persoonlijk bericht door middel van een brief.

#### **Materiaal keuzes en extra's:**

Vervangen we bij u de badkamer, keuken, en/of toilet dan geeft Portaal u keuzes voor de afwerking. U kiest bijvoorbeeld zelf de kleur van de tegels, de kleur van de keukenkasten, het aanrechtblad, en de handgrepen. De keuzes uit het basispakket zijn gratis.

Een luxere afwerking is mogelijk. Dan betaalt u eenmalig een bijdrage aan de aannemer. Voordat de aannemer start met de werkzaamheden, nodigen wij u uit voor een keuzegesprek. Als u geen keuze komt maken, krijgt u een standaard afwerking.



#### **Vloeren en optrekkend vocht:**

Enkele bewoners van de eengezins- of benedenwoningen hebben in de woonkamer last van optrekkend vocht (ongeveer 5 woningen in totaal). Als dat zo is, pakken we dit plaatselijk aan. We boren dan ter hoogte van de plint gaten in de muur (plinten worden tijdelijke verwijderd), en vullen die op met kiezel.

#### **Plafonds:**

Om het geluid van de bovenburen in de benedenwoningen te verminderen (het contactgeluid) isoleren we de plafonds van de benedenwoningen. Dit doen we door gaten te boren in de plafonds, welke we vol spuiten met steenwol vlokken. Deze gaten zetten we weer netjes dicht.

#### **Installaties:**

We brengen CO<sub>2</sub>- gestuurde mechanische ventilatie aan. Dat betekent: We gebruiken hiervoor de huidige ventilatiekanalen, en plaatsen een nieuwe MV-box.

Enkele woningen hebben nog een Vr-ketel. Deze vervangen we door een energiezuinigere Hr-ketel (hoog rendement).

We controleren de gas- en elektrische installaties. Eventuele problemen pakken we direct tijdens de renovatie op.

**Riool:**

Uit onderzoek blijkt dat de standleidingen, de aansluiting op het riool, nog goed zijn en niet vervangen hoeven te worden. Als bewoners toch klachten hebben over de standleidingen en eventuele verstoppingen, lossen we dit plaatselijk op.

Blijkt tijdens de renovatie dat het riool op bepaalde plekken 'doorhangt', dan herstellen we dit.

**Hang- en sluitwerk:**

Hang- en sluitwerk op achterdeur en kozijnen vervangen we, waar nodig, om te voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

**Bergingen:**

Houtrot aan de bergingsdeuren herstellen we. In een klein aantal gevallen (bij 3 bergingen) vervangen we de gehele bergingsdeur, vanwege de slechte staat. Herstel is in dit geval niet meer mogelijk.

### 3. Voordelen van de renovatie?

**De renovatie is bedoeld om de volgende voordelen voor bewoners op te leveren:**

#### **Meer comfort**

Door betere isolatie van de vloer, dak, en gevel, is er minder tocht en/of vocht in de woning. De temperatuur is constanter en de woning is beter te verwarmen. De vernieuwde mechanische ventilatie verbetert de luchtkwaliteit in uw woning. Dit alles maakt de woning aangenamer.

#### **Energiezuiniger**

Meer isolatie en een verbeterde ventilatie maken de woning energiezuiniger. Het energielabel stijgt naar label A. Dat betekent dat de gemiddelde stookkosten voor u als bewoner dalen.

#### **Veiliger**

Hang- en sluitwerk op achterdeur en kozijnen vervangen we, waar nodig, om te voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). De voordeur vernieuwen we volledig. Daardoor is de woning beter beveiligd tegen inbraak.

#### **Uw huis is uw thuis**

Als bij u de badkamer, keuken, en/of toilet vernieuwd wordt heeft u een keuze in de afwerking. U kunt de tegels en de kleuren van de keuken kiezen die u mooi vindt, en zo van uw huis uw thuis maken.



## 4. Overlast en ongemak?

Renoveren is ingrijpend. Het levert u voordelen op, maar betekent ook overlast. Gelukkig is deze overlast tijdelijk. Toch bereiden wij u daar graag op voor, en willen we duidelijk stellen wat u kunt verwachten. Zo weet u ook waar u 'ja' tegen zegt.

### Mate van overlast

Per woning is bepaald of we de badkamer, keuken, en/of toilet vernieuwen. Daardoor verschilt de mate van overlast per woning.

De werkzaamheden, en dus ook de overlast van de werkzaamheden, aan de buitenkant is voor alle typen woningen gelijk.



Alle eengezins- en bovenwoningen hebben overlast van de werkzaamheden aan het dak. En alle beneden- en eengezinswoningen hebben overlast van de werkzaamheden aan de vloer.

Naast de overlast tijdens de renovatie, vragen wij u ook een aantal voorbereidingen te treffen.

Het is lastig om u op papier uit te leggen welke overlast u kunt verwachten. In de modelwoning laten wij u een filmpje zien waar de werkzaamheden uitgevoerd worden. Zo geven wij u een beeld van de te verwachten overlast.

### Waar u in ieder geval rekening mee moet houden:

- Werknemers om- en in uw woning
- Stof in uw woning
- Lawaai door de werkzaamheden in- en aan uw woning en de woningen in de straat
- Bepaalde ruimten in de woning tijdelijk (deels) niet kunnen gebruiken
- Inpakken of verplaatsen van (een deel van) uw meubels om werkruimte te maken. Zoals in de badkamer bij vervangen kozijn dakkapel, of het leegruimen van uw keukenkastjes
- Bepaalde dagen (en tijden) uw sanitaire voorzieningen (wc, douche) en keuken niet kunnen gebruiken
- Verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) of andere spullen, als dit nodig is voor de renovatie
- Verwijderen van satellietshotels (indien aan de gevel bevestigd)
- Tijdelijk verplaatsen van planten etc. in de tuin voor het aanbrengen van de vloerisolatie


## Doorlooptijd van de overlast


Ook hiermee verschilt het aantal dagen dat we in de woning bezig zijn en u overlast heeft. Dit komt ook door het verschil qua werkzaamheden per woning.

### Binnen in de woning:

De algemene werkzaamheden, die we bij alle woningen aan de binnenkant uitvoeren (los van de renovatie badkamer, keuken, en/of toilet), duren **ongeveer 1 tot 1,5 werkdag**. De doorlooptijd van de vernieuwing van de badkamer, keuken, en/of toilet is verschillend. Vernieuwen we alles (badkamer, keuken, én toilet), dan is de doorlooptijd ongeveer 12 werkdagen. Alleen een toiletvernieuwing duurt ongeveer 5 werkdagen.

Bij een klein aantal woningen is mogelijk de begane grondvloer verrot. Deze vervangen wij tijdens de renovatie. Dit duurt ca. 5 werkdagen.

	Werk :	C 150777 G.O. 71 woningen Celebesstraat te Leiden														
	Maand:															
	Weeknummer:															
DETAILPLANNING IN KALENDERDAGEN	Datum:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	Bouweek:	1					2					3				
Nr. Bewerking	Uitvoering															
<b>BADKAMER-, TOILET- EN KEUKENRENOVATIE</b>																
1	Demonteren W-installaties	Loodgieter	■													
2	Demonteren E-installaties	Electriciën	■													
3	Afplakken slopen, opruwen wanden en afvoeren uitkomende materialen	Sloper	■	■	■											
4	Afschrijven installaties	Loodgieter + Electriciën	■	■												
5	Frais- en boorwerk	Sloper	■	■												
6	Aanbrengen W-installaties in wanden en vloeren	Loodgieter			■	■	■									
7	Aanbrengen E-installaties in wanden en vloeren	Electriciën			■	■										
8	Uitrapen wanden	Stukadoor				■	■	■								
9	Tegelen wanden	Tegelzetter					■	■	■	■						
10	Aanbrengen smeervloer en tegelen badcel- en toiletvloer	Tegelzetter						■	■	■						
11	Aanbrengen gipsplafond op nieuw rachelwerk	Timmerman							■	■	■					
12	Schuurwerk wanden (keuken en toilet) plafond (toilet)	Stukadoor								■	■	■				
13	Kitwerk badcel	Kitter									■	■				
14	Plaatsen keuken	Timmerman											■	■		
15	Schilderwerk plafonds	Schilder												■	■	
16	Afmonteren W- en E-installaties	Loodgieter + Electriciën													■	■
17	Oplevering	Bouwgroep Moonen														■
Concept 03-02-2016																

	Werk :	C 150777 G.O. 71 woningen Celebesstraat te Leiden									
	Maand:										
	Weeknummer:										
DETAILPLANNING IN KALENDERDAGEN	Datum:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Bouweek:	1					2				
Nr. Bewerking	Uitvoering										
<b>TOILETRENOVATIE</b>											
1	Demonteren W-installaties	Loodgieter	■								
2	Demonteren E-installaties	Electriciën	■								
3	Slopen, opruwen wanden en afvoeren uitkomende materialen	Sloper	■	■							
4	Afschrijven installaties	Loodgieter + Electriciën	■	■							
5	Frais- en boorwerk	Sloper	■	■							
6	Aanbrengen W-installaties in wanden en vloeren	Loodgieter			■	■					
7	Aanbrengen E-installaties in wanden en vloeren	Electriciën			■	■					
8	Uitrapen wanden	Stukadoor				■	■				
9	Tegelen wanden	Tegelzetter					■	■	■		
10	Aanbrengen smeervloer en tegelen toiletvloer	Tegelzetter						■	■		
11	Aanbrengen gipsplafond op nieuw rachelwerk	Timmerman							■	■	
12	Schuurwerk wanden en plafond toilet	Stukadoor								■	■
12	Sauswerk nieuw plafond	Schilder									■
13	Afmonteren toilet W- en E-installaties	Loodgieter + Electriciën									■
14	Kitwerk toilet	Kitter									■
15	Oplevering	Bouwgroep Moonen									■
Concept 03-02-2016											

### Buitenkant van de woning:

De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning voeren we tegelijk uit met de werkzaamheden aan de binnenkant van de woning.

### **Overlast door steigers**

Om de werkzaamheden aan de gevels en het dak uit te kunnen voeren plaatsen we steigers aan de voor- en achterkant van de woningen. Na het uitvoeren van de renovatie aan de woning zelf, halen we de steigers per blok zo snel mogelijk weer weg.

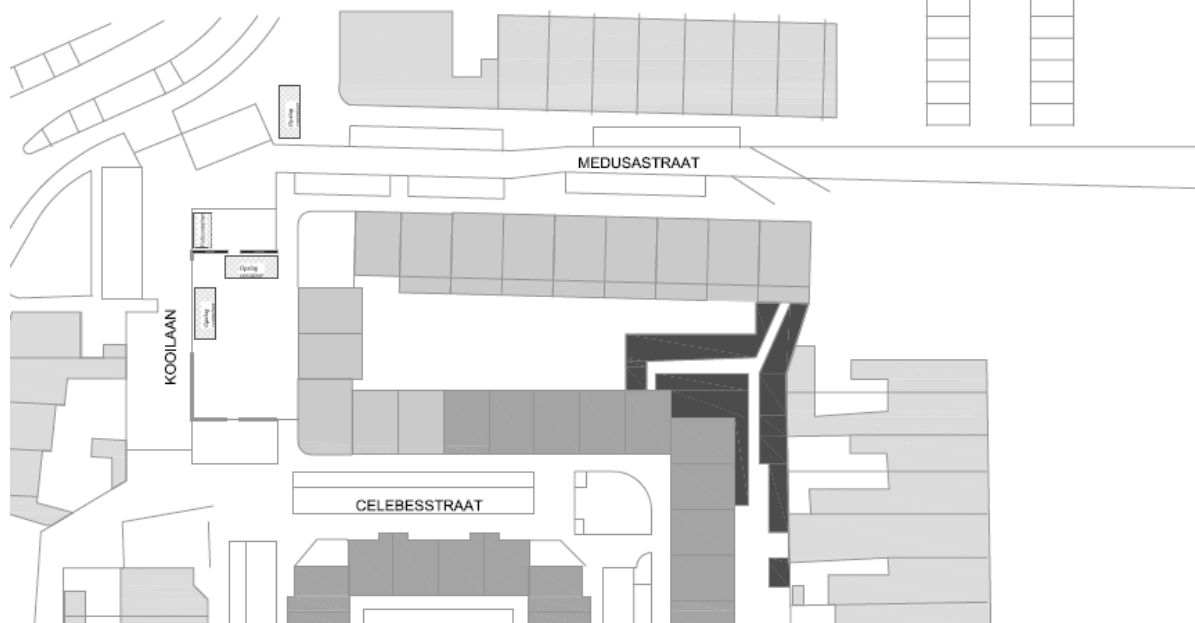


## Overlast door bouwopslag- en verkeer

De ruimte in de wijk is beperkt. Wij vinden het belangrijk dat de wijk bereikbaar is voor bewoners en hulpdiensten, indien nodig, en dat bewoners hun auto kunnen parkeren. Daarom zorgen wij dat de opslag van materialen in de wijk zo klein mogelijk is, en we zo min mogelijk parkeerplekken gebruiken. We plaatsen 2 kleine opslagcontainers op het speelveldje, een afvalcontainer op een parkeerplek bij het speelveldje, en nog een opslagcontainer op de stoep tegenover het speelveldje. De materialen voeren we zoveel mogelijk met kleine busjes dagelijks aan, en de bussen van de medewerkers parkeren we op het parkeerveld aan de Medusastraat. Overdag is hier over het algemeen voldoende plek.

- Aanvoer bouw materiaal geschied vanuit de kooilaan en zal worden aangevoerd zoveel mogelijk met kooilaan
- Calamiteiten er zijn altijd aanrijd routes beschikbaar via Kooilaan en Medusastraat
- Opoffering 1 parkeerplaats voor 6m3 vulcontainer afsluitbaar
- Tijdens dakwerkzaamheden zoveel mogelijk aanvoer materiaal benodigd voor werkdag
- Tijdens Gevel werkzaamheden materiaal zoveel als mogelijk opslaan op steiger en in containers afgesloten

parkeerplaatsen voor bussen voor de werknemers hier kunnen overdag 9 bussen geparkeerd worden



## 5. Sociaal Maatwerk en draagvlakmeting

De uitvoering van de maatregelen is in bewoonde staat. Omdat er bij een renovatie in bewoonde staat voor de bewoners veel komt kijken, is er een Sociaal Statuut en Sociaal Maatwerk.

In het Sociaal Statuut staan de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente Leiden, de Leidse corporaties, en de huurdersbelangenvereniging (HBV) over hoe om te gaan met onderhoud en renovatie. Dit zijn algemene afspraken en vindt u op onze website:

[www.portaal.nl/celebesstraat.aspx](http://www.portaal.nl/celebesstraat.aspx)

De extra afspraken die gelden voor uw project en de verdere uitwerking van het Sociaal Statuut staan in het Sociaal Maatwerk. Deze staat in bijlage 1.

### Daarin staat onder andere:

- welke tijdelijke voorzieningen er komen om bewoners zoveel mogelijk te helpen en ontzien
- welke hulp we bewoners bieden bij de voorbereidingen van de renovatie
- hoe we omgaan met schade
- welke vergoedingen bewoners mogelijk ontvangen
- hoe we omgaan met maatwerk

### Klankbordgroep

Het Sociaal Maatwerk is gemaakt in samenwerking met de klankbordgroep en de HBV (huurdersbelangenvereniging). De klankbordgroep bestaat uit een aantal bewoners die tijdens enkele bijeenkomsten met Portaal meedachten. Ook tijdens de uitvoering van de renovatie blijft Portaal in gesprek met de klankbordgroep.

### Draagvlakmeting

Voor het uitvoeren van de renovatie en voor de huurverhoging heeft Portaal uw instemming nodig. Als ten minste 70% van alle hoofdhuurders 'ja' zegt tegen de renovatie, is er voldoende draagvlak. In dat geval gaat de renovatie bij alle woningen door.

Wij vinden het belangrijk dat u voldoende informatie heeft over het plan en de gevolgen, zodat u een goede keuze kunt maken. Daarom bent u welkom in de modelwoning op 29 februari 2016. Hiervoor heeft u een uitnodiging ontvangen. Aansluitend is er een huisbezoek, waarbij wij uw persoonlijke situatie verder bespreken. En uiteraard kunt u contact opnemen met onze bewonersbegeleider.

Na afloop van het huisbezoek ontvangt u een draagvlakformulier. Op dit formulier geeft u aan of u instemt met de renovatie en de gevolgen, zoals beschreven in dit informatieboekje of niet. Wij vragen u dit formulier, binnen een week, ondertekend in te leveren bij de modelwoning, Medusastraat 5.

## 6. De financiële gevolgen?

Door de renovatie wordt uw woning onder andere energiezuiniger en veiliger. U betaalt daarvoor een huurverhoging. Door betere isolatie en ventilatie dalen de gemiddelde stookkosten, waardoor gemiddeld uw totale woonlasten minimaal gelijk blijven of zelfs dalen.

### Huurverhoging en stookkosten

De huurverhoging is berekend op basis van de gemiddelde te verwachte besparing op de stookkosten per woningtype. Voor de benedenwoningen is de huurverhoging €15, - per maand. Voor de standaard eengezinswoningen en de bovenwoningen is de huurverhoging €20, - per maand. En voor de grote eengezinswoningen van 3 verdiepingen (Celebesstraat 3, 5 en Kooilaan 1) €25, - per maand. Dit bedrag komt bovenop uw kale huur.

### Woonlastengarantie

In Leiden geldt de afspraak (zie Sociaal Statuut) dat de gemiddelde woonlasten niet toenemen door de huurverhoging. De woonlasten zijn de totale huur plus de energiekosten. Wij verwachten dat mogelijk uw totale woonlasten dalen door het energiezuiniger maken van uw woning, ondanks de huurverhoging.

Zijn de daadwerkelijke gemiddelde besparingen per woningtype lager, en stijgen daardoor gemiddeld de woonlasten, dan stellen wij de huurverhoging achteraf en met terugwerkende kracht voor het desbetreffende woningtype naar beneden bij. De rekenmethode moet nog gemaakt worden. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden geven wij aan hoe wij dit gaan berekenen.

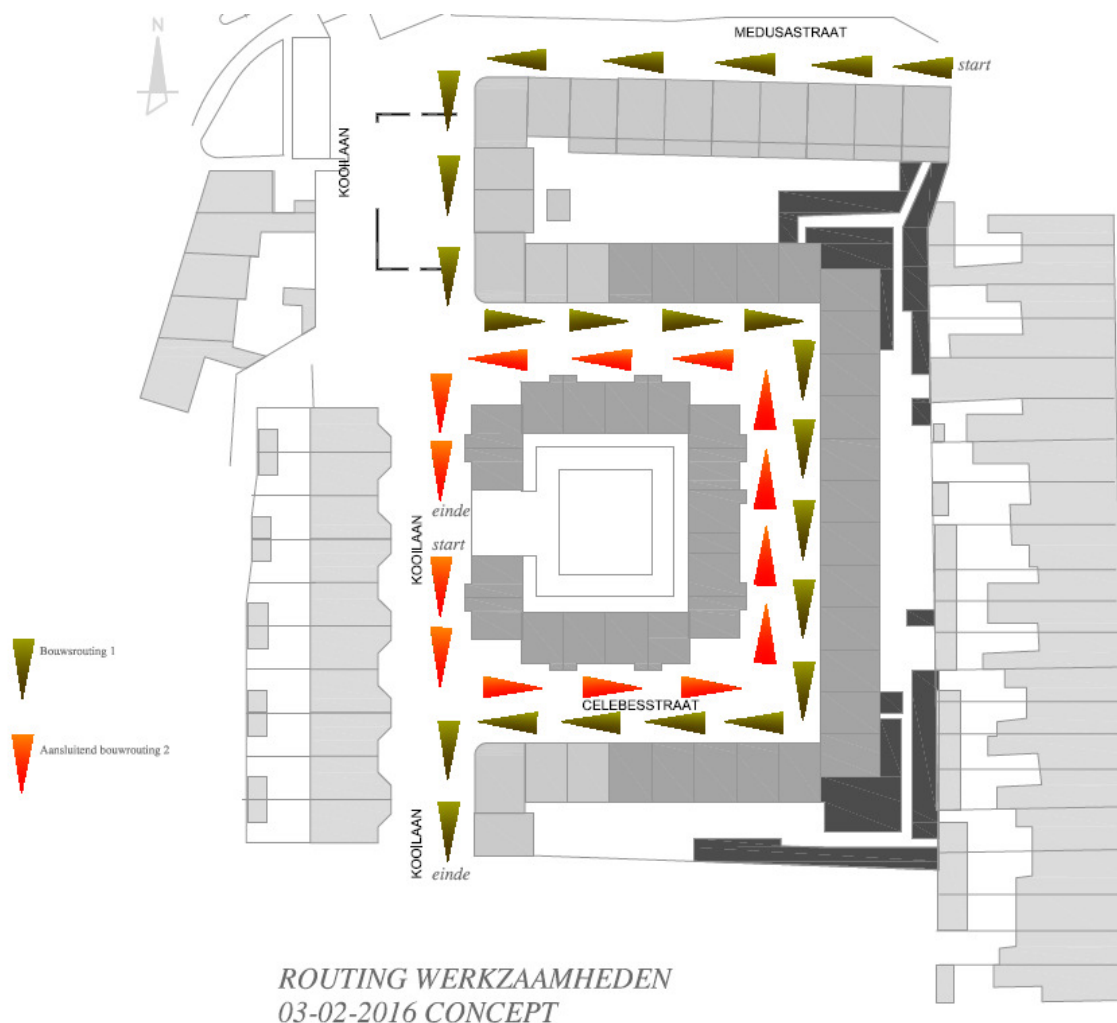
## 7. De uitvoering

In dit hoofdstuk schetsen wij in het kort wat we wanneer gaan doen. U ontvangt minimaal 4 weken voorafgaand aan de uitvoering persoonlijk meer informatie over wat we in de woning gaan doen, en wat de detailplanning is voor uw eigen woning.

### Wanneer starten de werkzaamheden?

Als de vergunningen door de gemeente op tijd worden afgegeven en er voldoende draagvlak is bij bewoners, starten de werkzaamheden in **mei 2016**, en ronden we de werkzaamheden van alle woningen af in **december 2016**.

We starten in de Medusastraat. Daarna volgen de woningen aan het eerste deel van de Kooilaan (huisnummers: 11-13) en de woningen aan de 'buitenring' Celebesstraat (huisnummers: 55-1 oneven). Tot slot starten we met de 'binnenring' Celebesstraat (huisnummers: 2-28 even) en Kooilaan (huisnummers: 3-9 oneven).



U ontvangt nog een detailplanning. Zodat u precies weet wanneer uw woning aan de beurt is.

**De werkzaamheden per woning (binnen- en buitenkant) duren maximaal 16 werkdagen.**

## 8. Informatie en vragen

Portaal houdt u op de hoogte van alle ontwikkelingen door middel van nieuwsbrieven. Ook staat de laatste informatie op onze website: [www.portaal.nl/celebesstraat.aspx](http://www.portaal.nl/celebesstraat.aspx)

Heeft u vragen dan kunt u terecht bij de bewonersbegeleider van Portaal: Yvette Feld, of bij de uitvoerder van de aannemer: Kees Pot.

Zij zijn op werkdagen te bereiken van 9.00 tot 17.00 uur.

### Spreekuur

Deze is iedere dinsdag tussen 08.00 en 09.30 uur.

U kunt uw vragen ook mailen naar: [celebesstraat@portaal.nl](mailto:celebesstraat@portaal.nl)

### Contactpersonen



#### PORTAAL

Bewonersbegeleider

**Naam:** Yvette Feld

**Tel:** 06 – 531 53 814

**E-mail:** [celebesstraat@portaal.nl](mailto:celebesstraat@portaal.nl)



#### BOUWGROEP MOONEN

Projectleider Service & Onderhoud

**Naam:** Edwin van Rijthoven



#### BOUWGROEP MOONEN

Uitvoerder

**Naam:** Kees Pot

**Tel:** 06 – 539 48 927

## **Bijlage 1. Sociaal Maatwerk**

In het Sociaal Statuut staan de rechten en plichten van bewoners bij onder andere renovatieprojecten omschreven. Het Sociaal Statuut is opgesteld door de gemeente Leiden, Huurdersbelangenvereniging Leiden, en de corporaties. Dit Sociaal Maatwerk is een verdere uitwerking en/of aanvulling op het Sociaal Statuut. Het Sociaal Statuut vindt u op de website van Portaal: [www.portaal.nl/celebesstraat.aspx](http://www.portaal.nl/celebesstraat.aspx)

Per project maken we aanvullende afspraken. Ook voor het project Celebesstraat e.o.

Hieronder staat een overzicht van de minimale afspraken en de aanvullende afspraken die gelden voor de het project Celebesstraat en omgeving.

### **0. Algemene bepalingen**

#### **Huurcontract**

Uw huurcontract verandert niet, alleen de huurprijs en de servicekosten worden na de renovatie aangepast. De huurverhogingen die jaarlijks per 1 juli worden doorgevoerd blijven van kracht. De huur van uw woning loopt de gehele renovatie door. De nieuwe huurprijs gaat in op het moment dat de renovatie van uw woning is afgerond.

#### **Verhuiskostenvergoeding**

De renovatie is in bewoonde staat. U hoeft dus niet (tijdelijk) te verhuizen. Wilt u wel verhuizen of een ander verblijf voor uzelf regelen tijdens de renovatie, dan is dit vrijwillig. U ontvangt hiervoor geen verhuiskostenvergoeding.

#### **Vrijgekomen woningen**

Woningen die vanaf nu vrij komen houden we nu nog, mogelijk als voorzieningen ten behoeve van het project, tijdelijk leeg. Als wij woningen weer gaan verhuren, is dat via [Woningnethollandrijnland.nl](http://Woningnethollandrijnland.nl). Wij vragen de nieuwe huurders akkoord te gaan met de komende renovatieplannen.

## 1. Tijdelijke Voorzieningen bij renovatie in bewoonde staat

De renovatie is in bewoonde staat. Dat wil zeggen dat u tijdens de renovatie in de woning kunt blijven wonen. In en buiten de woning treft Portaal voorzieningen om de bewoners te ontzorgen tijdens de renovatie, waardoor het ook mogelijk is om de renovatie in bewoonde staat uit te voeren:

<b>Douche/toiletvoorziening</b>	Voor bewoners die een vernieuwde douche- en of toilet krijgen zorgt Portaal voor een tijdelijke douche- en toiletvoorziening binnen het complex. Tijdens de huisbezoeken halen we de daadwerkelijke behoefte op bij bewoners waarbij dit van toepassing is. Op basis van maatwerk plaatsen we voor bewoners, bijvoorbeeld met een medische urgentie, een tijdelijk chemisch toilet in de woning.
<b>Kookvoorziening</b>	Voor bewoners die een vernieuwde keuken krijgen zorgt Portaal tijdelijk voor een eenvoudige, verplaatsbare kookeenheid. Deze kookeenheid heeft een kraantje met spoelbak met koud stromend water, en een 2-pits elektrische kookplaat.
<b>Wasmachine/droger</b>	Portaal zorgt voor een wasmachine en/of droger binnen het complex.
<b>Huiskamer/slaapkamerwoning</b>	<p>Portaal richt een leegstaande woning binnen het complex in als gemeenschappelijke toegankelijke (rust) ruimte. Hier kunnen bewoners zich even terug trekken als de overlast voor korte tijd hevig is. Deze ruimte is zo ingericht dat bewoners er enkele uren kunnen verblijven of (thuis)werken.</p> <p>Deze woning bevat ook een slaapkamer, waar bewoners die 's nachts werken, of bewoners die om andere redenen overdag slapen, gebruik van kunnen maken.</p> <p>Tijdens de huisbezoeken halen we de daadwerkelijke behoefte op bij bewoners aan een huiskamer en/of slaapkamerwoning. En waar deze voorziening(en) aan moeten voldoen.</p>
<b>Logeerwoning</b>	De renovatie is in bewoonde staat. Bewoners blijven tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wonen. Alleen voor bewoners met een medische urgentie of andere zwaarwegende redenen, zorgt Portaal voor een logeerwoning. Dit is dus maatwerk. De logeerwoning is eenvoudig ingericht, waardoor u alleen uw persoonlijke spullen mee hoeft te nemen. Bewoners die tijdelijk in de logeerwoning verblijven, krijgen geen verhuiskosten. Bewoners die in aanmerking komen voor een logeerwoning krijgen nog persoonlijk informatie.

## 2. Hulp op basis van maatwerk

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het vervangen van de keukens en badkamer, moeten spullen tijdelijk verschoven of verplaatst worden om werkruimte te maken. Ook moeten de keukenkastjes en de badkamer bij vernieuwing leeg zijn, en bijvoorbeeld zaken die bevestigd zijn aan de buitengevel moeten (tijdelijk) verwijderd worden. De aannemer geeft tijdig aan wat er aan voorbereidingen moet gebeuren om de werkzaamheden uit te voeren. Wij gaan ervan dat de bewoner dit zelf doet. Lukt het de bewoner niet zelf (om bepaalde redenen) of met behulp van vrienden of familie deze voorbereidingen te treffen, dan zoeken wij samen met u naar een geschikte oplossing. Dit is maatwerk.

### **3. Schade**

We proberen schade aan de woning of aan uw eigendommen zoveel mogelijk te voorkomen. Portaal maakt met de aannemer afspraken over het treffen van schade beperkende maatregelen, zoals het afdekken van de trap in geval van de eengezinswoningen en bovenwoningen en de vloer. Daarnaast ontvangen de bewoners van de aannemer afdek- en beschermingsmateriaal voor het afdekken van meubels, eigendommen, en persoonlijke spullen. Helaas lukt het voorkomen van schade niet altijd. Voorafgaand aan de werkzaamheden adviseert de aannemer u over wat u zelf kunt doen om schade te voorkomen. Doet u dat niet en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

#### **Schadevrij bouwen**

Schadevrij bouwen betekent dat als de aannemer schade maakt aan de woning deze wordt herstelt door de aannemer en volledig afgewerkt wordt opgeleverd. De manier van uiteindelijke afwerking bij schade hangt af van waar de schade ontstaat en de huidige afwerking.

#### **Onvoorziene schade**

Is er schade ontstaan die wij vooraf niet hadden voorzien aan uw woning en/of eigendommen, waaronder meubels en vloerbedekking, meldt u dat dan binnen 24 uur na oplevering, schriftelijk of per email, bij de bewonersbegeleider van Portaal. De aannemer handelt namens Portaal de schade met u af, door deze te herstellen of te vergoeden.

Het bepalen of de schade herstelt wordt of dat de bewoner een vergoeding krijgt en hoe hoog deze vergoeding is, is maatwerk. Indien nodig bepaalt een onafhankelijk expert de hoogte van een eventuele vergoeding. Bij schades geldt de dagwaarde als basis voor een vergoeding. Deze dagwaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde en de afschrijving.

#### **Voorziene schade**

In sommige gevallen kan er sprake zijn van voorziene schade. Dit is schade die we vooraf in kunnen schatten. Voor dit project betreft dit schade aan de vloerbedekking bij het vervangen van de vloer (indien deze verrot is). In dit geval heeft de bewoner de keuze. Keuze 1: de aannemer zorgt voor het herstel en zorgt voor een nieuwe vloerafwerking. De aannemer biedt de bewoner hierbij de keuze tussen een aantal afwerkingsmaterialen. Of keuze 2: de bewoner ontvangt een vergoeding. Zie hiervoor paragraaf 4.

Heeft u zelf wat in uw woning veranderd, bijvoorbeeld een nieuwe keuken geplaatst, en ontstaat er schade aan deze veranderingen of moeten ze verwijderd worden vanwege de renovatie? Dan ontvangt u mogelijk een vergoeding. Zie hiervoor paragraaf 4.

#### **Aan wie wordt uitbetaald bij schade?**

De uitbetaling van de vergoeding voor schade of zelf aangebrachte voorziening (ZAV) wordt alleen uitbetaald aan de hoofdhuurder van de woning. Daarbij geldt dat u hoofdverblijf houdt in de woning en u een huurcontract heeft voor onbepaalde tijd met Portaal. Geen recht op vergoeding hebben: inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, onderhuurders, en krakers. Als u de woning in zijn geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van Portaal heeft onderverhuurd, komt u niet in aanmerking voor een vergoeding.

## Schade aan overige eigendommen

Eigendommen die in de weg staan om de werkzaamheden uit te voeren en daardoor mogelijk schade oplopen, dient de bewoner zelf, voorafgaand aan de werkzaamheden te verwijderen. Of als dit niet lukt met ondersteuning (zie paragraaf 2). Het gaat hierbij om alles wat niet standaard in de woning aanwezig is, maar om uw meubels etc. en alles wat u zelf heeft aangebracht, zonder toestemming van Portaal. Denk bijvoorbeeld aan houten plafonds, satellietshots, douchegordijnen etc.

## Niet eens met de beslissing?

Het kan zijn dat u het als bewoner niet eens bent met de beslissing van de aannemer over hoe verder om te gaan met de (on)voorzien schade: hoe deze bijvoorbeeld hersteld wordt, of over het wel of niet krijgen van een vergoeding en de hoogte hiervan. Dan is er een geschil. Bij geschil over onvoorzien schade wordt een expert ingeroepen om een uitspraak te doen. Indien u het niet eens bent met de uitspraak, kunt u zich wenden tot de lokale geschillencommissie overeenkomstig het sociaal statuut.

## 4. Vergoedingen

### Vergoeding voor overlast voor het niet kunnen gebruiken van delen van de woning

Voor het niet kunnen gebruiken van bepaalde ruimten tijdens de renovatie geeft Portaal een vergoeding. Dat betekent dat alleen bewoners waarvan de badkamer, toilet, en/of keuken vernieuwd wordt, of een verrotte begane grond vloer vervangen wordt, een vergoeding ontvangen voor het niet kunnen gebruiken van delen van de woning. Deze vergoeding verschilt per woningtype en hangt af van wat we in de woning gaan doen, namelijk.

	Bij vernieuwen:			Bij vervangen:
	Badkamer	Toilet	Keuken	Verrotte vloer
<b>Benedenwoning</b>				
% niet te gebruiken huuroppervlak*	6%	2%	16%	32%
% van de huur **	50%	50%	50%	50%
Vergoeding op basis van maximale huur van € 456,-***	€ 14	€ 5	€ 36	€ 73
<b>Bovenwoning</b>				
% niet te gebruiken huuroppervlak*	6%	2%	9%	n.v.t.
% van de huur **	50%	50%	50%	n.v.t.
Vergoeding op basis van de maximale huur van € 650,-***	€ 20	€ 7	€ 29	n.v.t.
<b>Eengezinswoning</b>				
% niet te gebruiken huuroppervlak*	8%	2%	8%	41%
% van de huur **	50%	50%	50%	50%
Vergoeding op basis van de maximale huur van € 659,-***	€ 26	€ 7	€ 26	€ 135
<b>Eengezinswoning (3 verdiepingen)</b>				
% niet te gebruiken huuroppervlak*	5%	2%	5%	20%
% van de huur **	50%	50%	50%	50%
Vergoeding op basis van de maximale huur van € 687,-***	€ 17	€ 7	€ 17	€ 69
* oppervlakte van badkamer, toilet of keuken gedeeld door totale oppervlakte van de woning (GBO=gebruiksoppervlakte)				
** ondanks dat er per te vernieuwen onderdeel een andere doorlooptijd geldt, zijn we uitgegaan van 50% (15 dagdagen) in alle gevallen				
*** uitgangspunt is de maximale huur (netto) die per woningtype geldt				
<b>Uiteindelijke vergoeding is dan : % niet te gebruiken huuroppervlak * % van de huur * maximale huurprijs</b>				

## Vergoeding voor voorziene schade

Stel dat de bewoner kiest voor een vergoeding bij voorziene schade (zie paragraaf 3). Dan gelden er standaard bedragen. Voor dit project geldt een standaard vergoeding van € 30,- per vierkante meter (m<sup>2</sup>). Deze vergoeding is voor iedere bewoner gelijk. En is inclusief de aanbrengkosten. Deze vergoeding verschilt per woningtype omdat het vloeroppervlak verschilt, namelijk:

	Eengezinswoning	Benedenwoning
Vloeroppervlakte woonkamer	20 - 22 m <sup>2</sup> *	15 m <sup>2</sup>
Vloerbedekking, laminaat*	€ 30,00 per m <sup>2</sup>	€ 30,00 per m <sup>2</sup>
Vergoeding totaal	€ 600,- tot € 660,-	€ 450,-

\* de woonkamer in de standaard eengezinswoningen is 20 m<sup>2</sup>, bij de eengezinswoningen met 3 verdiepingen is dat 22 m<sup>2</sup>

Het aantal vloeren wat vervangen moet worden is beperkt, naar verwachting ongeveer 5 woningen.

## Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

De vergoeding bij schade of het verwijderen van een zelf aangebrachte voorziening wordt per geval bepaald. Uitgangspunt hierbij is het beleid van "Zelf Aangebrachte Veranderingen", van Portaal. Deze staat op onze website: [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl). Het bepalen van de vergoeding is maatwerk, waarbij we volgens het Sociaal Statuut onder andere kijken naar de afschrijvingstermijnen en de rest levensduur indien er geen ingreep had plaatsgevonden. Tijdens de warme opname bespreken we of u een vergoeding krijgt.

## Vergoeding bij het niet halen van de planning

Bij overschrijding in de uitvoeringstermijn, mits niet verwijtbaar aan de huurder, wordt aan de huurder een vergoeding van 25 euro per kalenderdag vergoed. De uitvoeringstermijn hangt af van wat we in uw woning gaan doen (vernieuwen badkamer, toilet, en/of keuken, of niet). Tijdens de warme opname, ongeveer vier weken voorafgaand aan de uitvoering hoort u precies hoe lang de werkzaamheden in uw woning volgens planning duren.

## 5. Woonlastenwaarborg

De huurverhoging is in relatie tot de energiebesparende maatregelen en de te verwachten besparing. Per woningtype geldt dan ook een andere huurverhoging, omdat de te verwachte besparing per woningtype anders is. Uitgangspunt bij het bepalen van de huurverhoging is dat dit in ieder geval gemiddeld niet zorgt voor een verhoging van de totale woonlasten (huur plus energielasten). Portaal bepaalt op basis van de daadwerkelijke gemiddelde verbruiken per woningtype (van Liander), van voor en na de renovatie of de totale woonlasten gemiddeld niet hoger worden. Zijn de daadwerkelijke gemiddelde besparingen per woningtype lager, en stijgen daardoor gemiddeld de woonlasten, dan stellen wij de huurverhoging achteraf en met terugwerkende kracht voor het desbetreffende woningtype naar beneden bij. De rekenmethode moet nog gemaakt worden. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden geven wij aan hoe wij dit gaan berekenen.

## **6. Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de woningen en wijk**

### **Bereikbaarheid in de wijk voor bewoners en hulpdiensten**

De aannemer zorgt dat de buurt bereikbaar en toegankelijk blijft voor bewoners en/of hulpdiensten. Dat betekent dat de opslag van materialen in de buurt minimaal is en dat er zo min mogelijk parkeerplaatsen gebruikt worden.

### **Bereikbaarheid van de woning**

Op het moment dat er aan de voor- en achtergevel een deel van de stoep/plaats open gemaakt moet worden voor het aanbrengen van de vloerisolatie, zorgt de aannemer voor een voorziening zodat de bewoner te allen tijde de woning veilig kan betreden.

### **Bereikbaarheid van de woning voor werkzaamheden indien de bewoner zelf niet thuis is**

Er worden sleutelkastjes geplaatst zodat de aannemer op afgesproken tijden de woning kan betreden (als de bewoner aangeeft zelf tijdens de werkzaamheden niet aanwezig te zijn) in verband met bijvoorbeeld werk.

## **7. Ik heb een probleem dat niet in dit sociaal maatwerk staat. Wat nu?**

Neem contact op met onze bewonersbegeleider, via telefoonnummer: 06 – 531 53 814 of per mail: [celebesstraat@portaal.nl](mailto:celebesstraat@portaal.nl). Of kom langs op het spreekuur.

## **8. Ik ben het niet eens met Portaal**

Portaal hanteert het Sociaal Statuut Leiden als basis tijdens de uitvoering. Indien de bewoner en Portaal van mening verschillen over de uitleg en interpretatie van het Sociaal Statuut tijdens de uitvoering is er eerst overleg. Dit overleg tussen bewoner en Portaal is bedoeld om het verschil van inzicht op te lossen. Indien nodig zoekt Portaal samen met bewoners, op basis van de persoonlijke situatie van de bewoner, naar een geschikte oplossing. Dit op basis van maatwerk.

Stel de bewoner en Portaal komen er niet uit: dan kan de individuele huurder zich wenden tot de lokale geschillencommissie van Portaal. De individuele huurder kan er ook voor kiezen zijn zaak aan de huurdercommissie of rechter voor te leggen. Zie ook artikel 6.4 en 6.5 van het Sociaal Statuut.