



Bloemstede, Maarssebroek 131 woningen

Renovatievoorstel en groot onderhoud
Informatie voor de bewoners

PORTAAL

Voorwoord

In de wijk Bloemstede probeer ik in samenwerking met collega's en bewoners invulling te geven aan drie verschillende pijlers binnen de strategie van Portaal te weten, duurzaamheid, betaalbaarheid en klantgerichtheid. Met deze drie pijlers proberen we gezamenlijk de woningen in Bloemstede weer toekomstbestendig te maken.

Nadat er bij het vorige project onvoldoende draagvlak is gehaald, hebben de bewoners en de bewonerscommissie, in samenwerking met ons, de schouders nogmaals onder het project gezet.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in dit voorstel. Dit voorstel is ambitieus en past optimaal binnen de pijlers. Bij dit nieuwe plan staat de bewoner echt centraal en wordt de keuze voor het renovatieresultaat teruggelegd bij de bewoners.

Hiermee heeft u als bewoner zelf de regie over het energielabel en energieverbruik van de woning in handen. Ik wens de bewoners veel succes met het maken van hun keuze en hoop op een verdere succesvolle samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Wibo Douwstra
Asset Manager



Inhoudsopgave

Het projectteam	4
Van de bewonerscommissie	5
Inleiding	6
Van de architect	7
Impressie	8
Draagvlakmeting	9
Voorbereiding	10
Uitvoering	11
Wat gaat er gebeuren	12
Van de installateur	16
In bewoonde staat	18
Energiebesparing	19
Huurverhoging en woonlastenwaarborg	20
Sociaal plan	21



Het projectteam

Maak een plan met draagvlak. Dat was onze opdracht. En daar hebben wij als projectteam met heel veel plezier, in hoog tempo aan gewerkt.

Een eerste schets, een eerste contact met u als bewoners, terugkoppelingen, overleg, onderzoeken, spannende beslismomenten, ontwerpen, techniek en gebruiksgemak en ga zo maar door. Samen met alle mensen en met behulp van veel informatie hebben we dit plan gesmeed.

We hopen echt dat we hiermee laten zien dat we goed naar u hebben geluisterd. Wie wij zijn? We stellen ons graag aan u voor.



Rob van de Werken
Projectmanager | Portaal



Annemieke de Bruin
Sociaal projectleider | Portaal



Guus de Willigen
Werkvoorbereider | Portaal



Harry Nieuwkoop
Projectmanager | Plegt-Vos



Johan Roelfs
Projectleider | Plegt-Vos



Frank Stedehouder
Architect BNA | Mex Architects Bv



Jeroen Koppes
General Manager
TBK-Group BV



Rick van de Pol
Projectleider
Nieman-Kettlitz



Klaas Jelle Hakvoort
Adviseur bewoners
Hakvoort Mens en Gebouw

Van de bewonerscommissie

In nieuwsbrief #2 van Portaal heeft de bewoners-commissie zich aan u voorgesteld. Zij doen dit bij deze nogmaals.

Als bewonerscommissie zijn wij samen met het projectteam van Portaal bezig met de invulling van de renovatie van onze woningen. Het projectteam dat zich nu bezig houdt met de renovatie is zich ervan bewust wat voor impact het voor ons heeft als bewoners.

Wij hebben het verloop tot nu als goed, helder en duidelijk ervaren en zijn er daardoor van overtuigd dat we deze renovatie met z'n allen tot een goed einde kunnen brengen. Daarbij merken we dat er door de keuzemogelijkheid voor scenario A of A+ en ten aanzien van de uitstraling van de woningen goed geluisterd is naar de wensen die bewoners hebben geuit in het woonwensenonderzoek en tijdens de bijeenkomst in december.

De bewonerscommissie is door Portaal erkend als vertegenwoordiger van de huurders en voldoet aan de voorwaarden (rechten en plichten). Onze bewonerscommissie "complex 622" fungeert als platform en heeft een zwaarwegend adviesrecht. Daarbij hebben wij natuurlijk uw steun en vertrouwen nodig.

Er is in hoog tempo toegewerkt naar een definitief ontwerp en naar de draagvlakmeting waarbij Portaal u als bewoner vraagt om in te stemmen met het voorstel. U hebt dus het laatste woord.

Om door te mogen gaan naar de realisatiefase is goedkeuring van 70% van de bewoners nodig. Voordat we deze fase ingaan, is opnieuw goedkeuring nodig van het bestuur van Portaal.

Mochten er nog vragen en/of onduidelijkheden zijn, helpen wij u hier graag mee. U kunt terecht bij de bekende adressen of per mail bloemstederenovatie@ziggo.nl.

Met vriendelijke groet,
Bewonerscommissie Bloemstede

Liset Hogervorst
Daniëlla Geering
Linda de Graaf
Patricia Spiekerman van Weezenburg
Dieuwke Dirker
Wendy van Scherrenburg-Klomp
Hanneke de Graaf



Inleiding

De woning waarin u woont is constructief goed, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Denk aan isolatie, energieverbruik, vochtproblemen en uitstraling. Daar willen wij wat aan doen. Een betere woning voor u.

Een woning die comfortabel aanvoelt, energiezuinig is en een frisse eigentijdse uitstraling heeft. Dat is wat Portaal met het onderhoud en het verbeteren van uw woning wil bereiken.

Bewonersboekje

Dit boekje is bedoeld om u duidelijk te maken wat de voorgenomen plannen zijn. U kunt hierin op uw gemak lezen wat we voorstellen. U leest welke maatregelen we willen uitvoeren en wanneer de werkzaamheden gepland zijn. Hoe lang de werkzaamheden duren en welke overlast u kunt verwachten. Ook leest u wat Portaal doet om de overlast te verminderen en wat uw rechten en plichten zijn. Dit staat in het Sociaal Plan.

Scenario met keuze

Er is goed gekeken naar een passend voorstel voor alle bewoners. Het resultaat is dat er een combinatiescenario is ontstaan. Wij bieden u scenario label A+ aan. Als u dat niet wilt dan heeft u de mogelijkheid om te kiezen voor de basisvariant label A. In dit geval monteren we geen zonnepanelen op uw dak.

Draagvlak

Om dit plan uit te kunnen voeren, is uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'ja' zeggen. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar tegen u 'ja' of 'nee' zegt. In dit boekje vindt u de informatie om een goede keuze te maken.

Persoonlijk gesprek en warme opname

Voordat u definitief uw keuze maakt, komen wij langs voor een persoonlijk gesprek. De aannemer komt samen met een bewonersbegeleider bij u thuis. In dit gesprek heeft u de gelegenheid om kennis te maken en vragen te stellen en zo uw eigen afweging te maken. Het bouwteam heeft gelegenheid om uw woning te inspecteren.



Van de architect

Als architect vind ik dat de oorspronkelijke opzet en uitgangspunten van een gebouw of wijk gerespecteerd moeten worden. In het geval van de wijk Bloemstede zijn de woningenkenmerkend voor die bouwperiode.

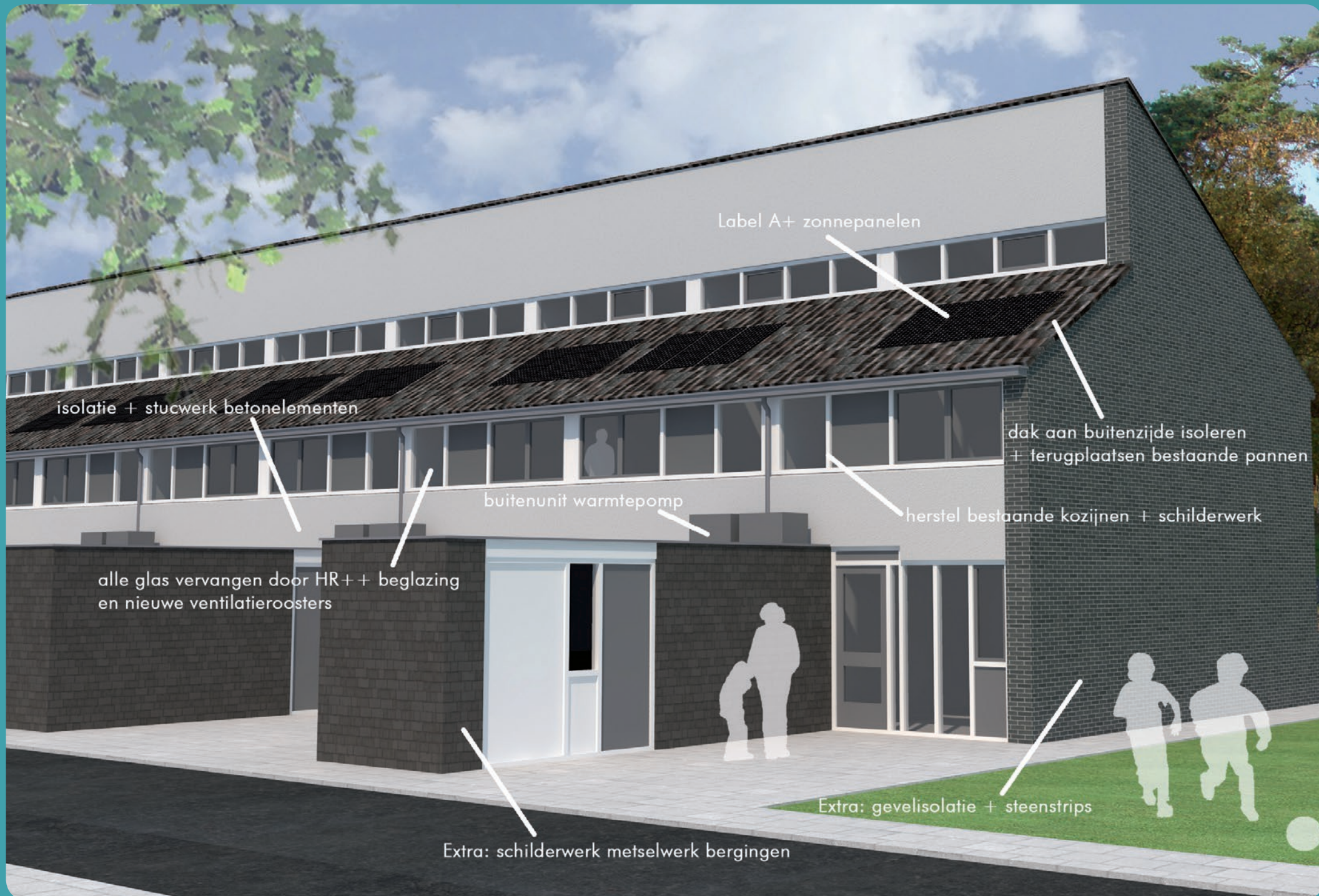


De woningen werden in een bepaalde mate seriematig uitgevoerd en dat is herkenbaar aan onder andere de betonnen gevelelementen. De stapelingen van de kozijnen op de begane grond, het betonnen gevelement met gewassen-grind met daarboven de raamkozijnen van de verdieping, is kenmerkend voor die tijd. De kopgevels zijn in metselwerk uitgevoerd en zijn als het ware de boekensteunen van een rij woningen. Die herkenbaarheid van de horizontale betonplaten en de gemetselde kopgevels willen wij graag behouden en beter herkenbaar maken. Daarnaast heeft de oorspronkelijke wijk een bepaalde soberheid in vormen en kleuren die rust uitstralen. Die rust willen wij behouden door neutrale en natuurlijke kleuren toe te passen.

Op deze wijze maken we de wijk weer netjes en verzorgd, met respect voor de oorspronkelijke opzet maar wel met de uitstraling van nu zodat de wijk Bloemstede de toekomst in kan.

Frank Stedehouder
Mex Architects bv





Label A+ zonnepanelen

isolatie + stucwerk betonelementen

dak aan buitenzijde isoleren
+ terugplaatsen bestaande pannen

buitenunit warmtepomp

herstel bestaande kozijnen + schilderwerk

alle glas vervangen door HR++ beglazing
en nieuwe ventilatieroosters

Extra: gevelisolatie + steenstrips

Extra: schilderwerk metselwerk bergingen

Draagvlakmeting

Bij een draagvlakmeting laat u weten of u voor of tegen de voorgenomen werkzaamheden bent. Wij voeren de draagvlakmeting als volgt uit:

De start van de draagvlakmeting is een bewonersavond.

Op deze avond informeren wij de bewoners over de voorgenomen plannen. Elke bewoner heeft dit bewonersboekje vooraf ontvangen. Aan de hand van al deze informatie kunt u bepalen of u voor of tegen de plannen bent.

Hoe werkt de draagvlakmeting stap voor stap?

- U heeft dit bewonersboekje thuis ontvangen.
- Wij organiseren een bewonersavond waarop ruimte is voor uw vragen.
- U ontvangt op de bewonersavond, of later per post, een draagvlakformulier met antwoordenvolop.
- Dit formulier telt als uw stem voor de draagvlakmeting. Hierop kunt u aangeven of u voor of tegen de plannen bent.
- Tijdens een huisbezoek kunt u nog vragen stellen.
- U kunt de gesloten antwoordenvolop met het draagvlakformulier in de brievenbus doen bij Patricia Spiekerman, Bloemstede 102 of bij Daniëlla Geering, Bloemstede 497, Bewonerscommissie Bloemstede. Op 29 t/m 31 mei, 1 juni, 2 juni en 6 juni is de bewonerscommissie van 16.00 tot 18.00 uur en van 18.30 tot 20.00 uur aanwezig in de woning Bloemstede 145. U kunt ook hier uw gesloten antwoordenvolop brengen en in de afgesloten stembus doen die in de woning staat.
- Het draagvlakformulier moet **uiterlijk op dinsdag 6 juni 2017** binnen zijn.
- U ontvangt rond 9 juni 2017 schriftelijk de uitkomst van de draagvlakmeting.

Wie voert de draagvlakmeting uit?

Portaal voert de draagvlakmeting uit, ondersteund door de bewonerscommissie. Samen maken zij de enveloppen open en tellen zij de stemmen.

Wanneer kan het plan worden uitgevoerd?

Wanneer 70% of meer van alle huishoudens instemt met de werkzaamheden, het bestuur van Portaal akkoord is en Portaal over de benodigde vergunningen beschikt, gaan de plannen door. Huishoudens die geen stem uitbrengen gelden als "nee" stem. Breng daarom altijd uw stem uit.

Is er wel minimaal 70% draagvlak behaald maar bent u niet akkoord gegaan?

Bewoners die niet met het renovatievoorstel ingestemd hebben, kunnen binnen acht weken na dagtekening van de brief met de uitslag over de draagvlakmeting een juridische procedure starten (dit is conform artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek). U hebt binnen deze periode de tijd om de rechter te vragen of het voorstel redelijk is.

Wat is de planning tot aan draagvlakmeting?

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| • Bewonersavond | 8 mei 2017 |
| • Inleveren draagvlakformulier | vanaf 8 mei t/m uiterlijk 6 juni 2017 |
| • Huisbezoeken | 9 mei t/m 2 juni 2017 |
| • Uitslag draagvlakmeting | rond 9 juni 2017 |

Vorbereiding

Een goede voorbereiding begint bij u thuis. Aansluitend op de bewonersavond starten we met huisbezoeken.

Huisbezoek

Tijdens deze huisbezoeken maken we kennis met elkaar. We luisteren naar elkaar, stellen vragen en proberen uw persoonlijke situatie beter te leren kennen. Ook dit is belangrijk bij een goede voorbereiding van de werkzaamheden. U heeft alle gelegenheid om vragen te stellen over de plannen. Voor ons is het ook belangrijk om de status van uw woning vast te stellen. Om dat in kaart te brengen wordt een 'warme opname' uitgevoerd, waarbij uw woning door het bouwteam wordt geïnspecteerd. Als de inspectie klaar is, nemen we met elkaar de bevindingen door. Dit bezoek duurt in de meeste gevallen één uur.

Achter de schermen

Nadat alle huisbezoeken zijn uitgevoerd en het draagvlak is gehaald, gaat er achter de schermen veel gebeuren. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend en er wordt gestart met de planuitwerking richting uitvoering. Omdat alle informatie per woning beschikbaar is, kunnen we alles voorbereiden. Ook intern bij Portaal gaat de voorbereiding verder en worden diverse documenten geschreven en voorgelegd ter goedkeuring aan het bestuur. Bij een definitieve goedkeuring start de projectvoorbereiding en kan de bouw daarna beginnen.

Bewonersbegeleiding op locatie

Duidelijkheid geeft zekerheid en leidt tot vertrouwen en acceptatie. Persoonlijke aandacht en helder communiceren zijn de sleutelwoorden tot gezamenlijk succes. Om bewoners goed voor te bereiden op de werkzaamheden is er een bewonersbegeleider aan het projectteam toegevoegd.

Uitvoeringsinformatie

Voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, ontvangt u ruim van te voren een uitvoeringsboekje. Daarin staat een gedetailleerde planning, welke werkzaamheden we van dag tot dag uitvoeren en wie deze uitvoeren. Er staat beschreven hoe we omgaan met schades en zelf-aangebrachte-voorzieningen. Ook staat erin wat u zelf moet voorbereiden, welke overlast u kunt verwachten en bij wie u tijdens de werkzaamheden terecht kunt met vragen.



Uitvoering

Planning

Zoals nu gepland starten we in september 2017 met de werkzaamheden. De werkzaamheden in het hele complex duren ongeveer acht maanden. Bij welk woningblok we starten, weten we nog niet. De uitvoering van de werkzaamheden aan en in uw eigen woning duren circa 20 werkdagen. De planning van de buitenwerkzaamheden is afhankelijk van de weersomstandigheden en kunnen iets uitlopen. Gedurende de renovatie aan uw woningblok moet u wel rekening houden met een gevelsteiger die bij de voor en achtergevel wordt geplaatst.

Communicatie

Tijdens het hele project communiceren we zorgvuldig en structureel met alle bewoners. Soms met informatie voor het hele complex, soms met informatie voor één blok en andere keren op individueel niveau.

Bewonerscommissie

We onderhouden voortdurend contact met de bewonerscommissie. Zij adviseren ons, we houden elkaar op de hoogte en helpen elkaar.

Bewonersbijeenkomst

Op belangrijke momenten organiseren we een bewonersbijeenkomst. Zo is er één geweest direct bij de start van dit project. Zo is er nu één bij de

start van de draagvlakmeting. En we organiseren er één bij de start van de uitvoering. Wij geven dan een realistisch beeld van het project en de stand van zaken. We vragen naar uw ervaringen en beantwoorden uw vragen.

Nieuwsbrief

Regelmatig versturen we een nieuwsbrief. Op deze manier houden we de bewoners op de hoogte van het wel en wee van het project.

Blokgesprekken

Voordat we starten met een blok organiseren we een blok-uurtje. Even ongedwongen alle bewoners bij elkaar, zodat het hele blok dezelfde informatie heeft. Uit ervaring weten we dat gesprekken met kleine groepen van grote toegevoegde waarde zijn.

Persoonlijk gesprek

Als u daar behoefte aan heeft is een persoonlijk gesprek altijd mogelijk. Aandacht voor elkaar en als het nodig is, leggen wij dingen gerust nog een tweede of derde keer uit. Ook als u problemen heeft die niet direct met de werkzaamheden te maken hebben. Als het maar bijdraagt aan uw welzijn en daarmee aan het slagen van het project.

Spreekuur

Tijdens de werkzaamheden is het voor de bewoners altijd mogelijk om de uitvoerder aan te spreken als er vragen of opmerkingen zijn. Om de bewoners hier structuur voor te bieden, houdt de bewonersbegeleider ook een spreekuur. Het tijdstip hoort u nog.



Wat gaat er gebeuren?

De woningen krijgen een moderne uitstraling. Daarbij worden verbeteringen aangebracht in isolatie en installaties. Hieronder treft u een overzicht aan van de maatregelen die uitgevoerd worden. We onderscheiden de maatregelen in groot-onderhoud en verbeteringen.

Onder groot onderhoud vallen werkzaamheden die technisch noodzakelijk zijn en niet kunnen worden uitgesteld. Daarvoor wordt **geen** huurverhoging berekend. Voor de verbeteringen wordt straks wel een huurverhoging berekend. Verderop in dit bewonersboekje kunt u hier meer over lezen.



Groot onderhoud

- Houten gevelkozijnen worden grondig gerepareerd en waar nodig vernieuwd of deels vernieuwd.
- De goten en regenpijpen worden vervangen.
- De bestaande afvoeren in de vloer van de badkamer worden geïnspecteerd en waar nodig verbeterd.
- Het schilderen van de gevelkozijnen en bergingskozijnen aan de buitenzijde.
- Keuring gas- en elektra-installatie en waar nodig herstelwerkzaamheden voor een veilige woning.
- Rookmelders aanbrengen indien deze ontbreken.
- Het kruipluik wordt indien nodig vervangen door een geïsoleerd kruipluik met rubber afdichting.
- Alle radiatoren in de woning worden vervangen.
- De huidige mechanische ventilatie met natuurlijke toevoer in keuken, douche en toilet wordt vernieuwd.
- Het metselwerk van de bergingen wordt gereinigd en aansluitend in kleur afgewerkt.
- Gebroken dakpannen worden vervangen.

Verbeteringen

- Aanbrengen van hoog rendement isolatieglas met ventilatieroosters.
- Bestaand pannendak van buitenaf extra isoleren met 50 mm dakisolatie.
- Gevelmetselwerk en grindplaten van de woning (niet de berging) worden aan de buitenzijde voorzien van 80mm isolatie met stucafwerking.
- Plaatsen van een hybride warmtepomp (bij de bestaande cv ketel).
- De kopgevels krijgen een metselwerk-uitstraling met isolatie.
- Op het schuine dak aan de voorkant of achterkant van de woning worden vier zonnepanelen geplaatst voor onder andere het leveren van energie voor de hybride warmtepomp (scenario A+).

Kozijnen

Een groot deel van de kozijnen is nog in goede staat. De kozijnen, ramen en deuren aan de noord- en oostgevel zijn in algemene zin nog goed te noemen. Met de juiste behandeling kunnen de kozijnen de aankomende 40 jaar nog prima mee. Wij beloven dat de rotte delen worden gerepareerd of vervangen. En als het nodig is wordt het hele kozijn vervangen. Tochtklachten door slecht sluitende ramen of deuren pakken we ook aan. Het in stand houden of gedeeltelijk vervangen van de houten kozijnen geeft minder overlast dan het vervangen van de kozijnen. Er is minder schade in de woning en u kunt uw huidige raambekleding behouden.

Voordeurkozijn

Veel bewoners hebben de huidige beglazing beplakt of het kozijn aan de binnenzijde voorzien van een gordijn. In de nieuwe situatie worden het voordeurkozijn en de voordeur voorzien van matglas.

Tuinmuurtjes

Het gevelmetselwerk wordt aan de buitenzijde voorzien van 80mm isolatie met stuafwerking. De gemetselde tuinmuurtjes (aan de achterzijde van de woning) die tegen het metselwerk van de woning staan moeten daarom weggehaald worden. Nadat de werkzaamheden aan de woning zijn afgerond wordt een houten scherm op kosten van Portaal teruggeplaatst. Dit scherm heeft ongeveer dezelfde afmeting als het bestaande gemetselde tuinmuurtje.

Als u voorzieningen tegen het gemetselde muurtje heeft aangebracht, dan maken we daar met u tijdens de warme opname afspraken over.

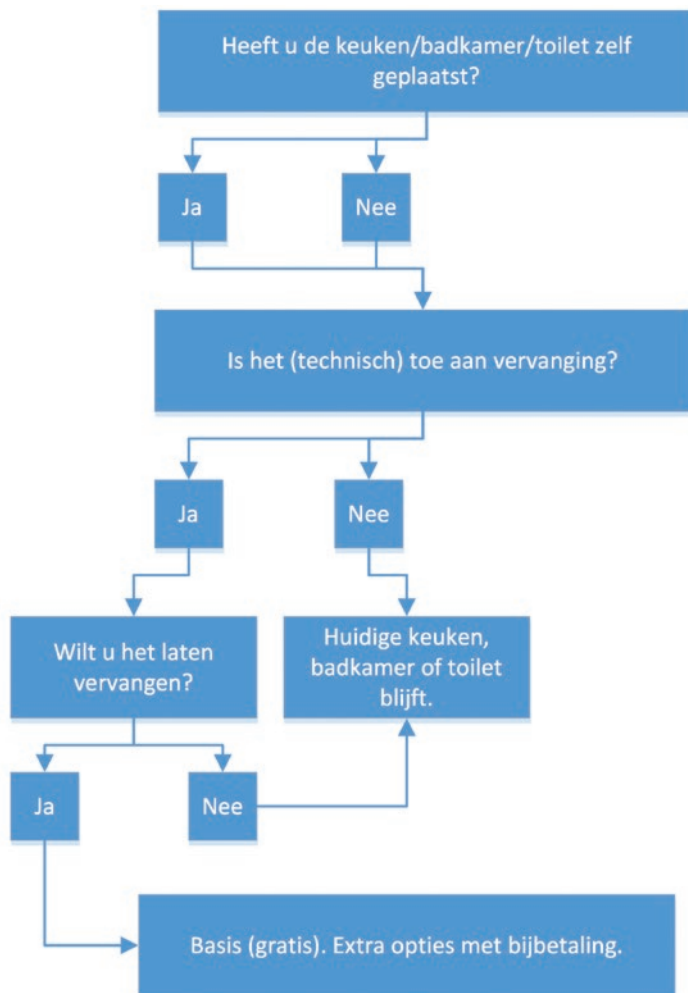
Keukenkozijn

Het keukenkozijn wordt standaard voorzien van glas tot aan de grond. Een aantal bewoners heeft in de huidige situatie de onderkant van het glas dichtgezet. In de nieuwe situatie kunnen wij hierin voorzien. Op de onderkant van het draairaam worden dan twee houten dorpels geplaatst. De onderste glasvlakken worden voorzien van niet doorzichtig isolatieglas in een grijze kleur. Deze optie kunnen wij tegen een vergoeding van €300,- aanbieden. Dit is de kostprijs van arbeid en materiaal voor de aanpassing in het werk.

Keuken, badkamer en toilet

Of we uw keuken, badkamer of toilet vervangen, hangt in eerste instantie af van de noodzaak. Dit wordt tijdens het huisbezoek besproken. U weet aan het einde van het huisbezoek waar u aan toe bent. Wanneer vervanging noodzakelijk is en u dit ook wenst, dan bieden wij de mogelijkheid om tijdens de andere werkzaamheden gelijktijdig ook uw keuken, badkamer en/of toilet te vervangen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een aparte werkploeg. Hierdoor kan er redelijk flexibel ingepland worden. De werkzaamheden passen in ieder geval in de circa 20 dagen uitvoering. Op uw verzoek kunnen wij het vervangen van uw keuken, badkamer en toilet ook op een ander moment uitvoeren.

Tijdens de uitvoering zorgt de aannemer voor tijdelijke voorzieningen. Zo zorgt hij ervoor dat u kunt koken op een 2-pits elektrisch kooktoestel. Wanneer uw toilet wordt aangepakt plaatst de aannemer indien mogelijk in de avond uw oude toilet tijdelijk terug. Tevens wordt er op uw verzoek een (nieuw) chemisch toilet verstrekt. In de wijk wordt een douchevoorziening geregeld die door de aannemer wordt beheerd en schoongehouden.



Keuken

Als u een nieuwe keuken krijgt, verwijderen we uw oude keukenblok en bovenkastjes. We plaatsen een nieuw keukenblok van 1.8 meter breed, 3 onderkasten en 3 bovenkasten, een aanrechtblad, gootsteen en een nieuwe kraan terug. Ook wordt de achterwand opnieuw betegeld. Bij de keuzemogelijkheden voor de afwerking kunt u kiezen uit verschillende kleuren kastjes, aanrechtbladen, typen handgrepen en tegels. Het basispakket is kosteloos.

Badkamer

Als u een nieuwe badkamer krijgt, wordt uw oude sanitair verwijderd. Er wordt over de bestaande tegels heen getegeld waarbij de leidingen waar mogelijk in de muur worden gefreesd. U kunt kiezen uit verschillende kleuren tegels. De bestaande granitovloer blijft behouden als deze technisch in goede staat is. Deze wordt dan gepolijst voor een mooi resultaat. Als de granitovloer in slechte staat is dan krijgt u een nieuwe tegelvloer.

Toilet

Als u een nieuw toilet krijgt, verwijderen we het oude sanitair. Er wordt over de bestaande tegels heen getegeld. Voor zowel de wanden als de vloer kunt u kiezen uit verschillende kleuren tegels.

Voordat de uitvoering start, ontvangt u een overzicht van de keuzemogelijkheden en de prijzen van eventuele opties.

Algemeen

We zijn ook nog met enkele extra opties bezig, die we graag aan de bewoners willen aanbieden. We doen ons best om deze keuzemogelijkheden tegen een redelijke meerprijs aan te bieden. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan een buitenlamp of afdakje boven de voordeur.



Van de installateur



De prachtige mogelijkheid die Portaal biedt om de woningen te verduurzamen was voor ons als TBK teamlid een reden om te denken aan hedendaagse technieken met een knipoog naar de toekomst. Techniek die optimaal functioneert, gebruiksvriendelijk is en veilig en waarbij de recent geplaatste ketel hergebruikt kan worden. Door toepassing van een hybride warmtepomp, in combinatie met nieuwe radiatoren, een nieuw energiezuinig ventilatie systeem, strakke nieuwe schone rozetten en nieuw schakelmateriaal, krijgt de woning ook aan de binnenkant een fris uiterlijk en een energiezuinig karakter. Het wordt echt mooi!

Veilig

In eerste instantie willen wij graag een veilige installatie en worden zowel de elektra- als de gasinstallatie gekeurd. De eventuele gebreken die hieruit voortvloeien worden verholpen. Het schakelmateriaal is enigszins gedateerd. Daarom is besloten om dit alles te vervangen. Ditzelfde geldt voor de groepenkast. Deze wordt eveneens vervangen en voorzien van componenten die voldoen aan de huidige eisen. Denk hierbij aan de aardlekschakelaars en automaten in plaats van zekeringen.

Zonnepanelen

Om het elektriciteitsverbruik, vanwege het gebruik van een hybride warmtepomp, terug te dringen, kunt u kiezen voor vier zonnepanelen op het dak van uw woning. Uiteraard is het geheel voorzien van hoogwaardige omvormers die een aansluiting hebben op de energievoorziening van uw woning.

Ventilatie

Het huidige afzuigventilatiesysteem wordt vervangen door een zuinig ECO afzuigstelsel. Ook worden de afzuigrozetten vervangen door nieuwe kunststof rozetten. Het nieuwe systeem wordt bediend met een draadloze standenschakelaar.

Hybride warmtepomp

Zoals eerder genoemd krijgt u een hybride warmtepomp. Wij handhaven de huidige cv-ketel en laten deze onderdeel uitmaken van het warmtepompsysteem. De ruimte die dit systeem inneemt is gering. Het voorraadvat en de ontkoppelingbuffer zitten onder de huidige cv-ketel. Om de hybride warmtepomp goed te kunnen laten functioneren is er ook een buitendeel nodig. Dit buitendeel komt op de schuur bij de gevel te staan. De koppeling tussen het gedeelte buiten en binnen wordt gemaakt met twee leidingen. Ter hoogte van het dak

van de berging wordt het leidingwerk via de slaapkamer naar binnen gevoerd. Vanaf daar wordt het leidingwerk richting zolder aangelegd. Het leidingwerk wordt afgetimmerd met een koof van ongeveer 8 x 8 cm in de kleur wit. Tijdens de warme opname wordt per woning samen met de bewoners bekeken en besproken hoe deze werkzaamheden het beste uitgevoerd kunnen worden. Dit geldt ook voor de situatie waarbij de schuur los staat van de woning. Met deze bewoners wordt ook in overleg bepaald wat de beste oplossing is.

Lage temperatuur

U stookt straks op lage temperatuur. Dit betekent dat de huidige radiatoren worden vervangen. Bij de achtergevel komt een lage radiator (convector) te staan. We besteden er extra aandacht aan de pootjes van de nieuwe convectoren te laten samenvallen met de huidige pootjes van uw radiator. Dit in verband met beschadigingen aan de vloer. De overige radiatoren worden ook vervangen door radiatoren die in maatvoering ongeveer gelijk zijn. Ze zijn echter wel "dikker", dit is nodig in verband met de warmteafgifte. Alle radiatoren worden voorzien van thermostatische radiatorcrans, met uitzondering van de woonkamer. Daar hangt de thermostaat.

Beleving

De wijze van verwarmen geeft een andere beleving. De radiatoren zullen niet meer stoken op 90/70 graden celsius, maar op een lagere temperatuur. Hierdoor stookt de Hr-ketel energiezuiniger. Deze systemen hebben zich de afgelopen jaren genoeg bewezen.

Jeroen Koppes
TBK-Group bv



In bewoonde staat

De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Dat betekent dat u in uw woning kunt blijven wonen. Ondanks alle maatregelen die genomen worden, zal er sprake zijn van overlast. Denk aan werknemers die in uw woning zijn, stof en geluid, aan- en afvoer van materialen en steigers rondom uw woning. Gelukkig is dit tijdelijk en doen wij ons uiterste best om de bewoners zoveel mogelijk zorgen uit handen te nemen. Hieronder staan de maatregelen die aannemer Plegt-Vos neemt om de overlast te beperken.



Maatregelen in de wijk

Om het werk goed uit te kunnen voeren is een goede bouwplaats nodig. Dat zijn een paar keten voor de uitvoerder, bouwvakkers en opslag. De uitvoerderskeet staat centraal in de wijk. De schaftketen en opslag worden met de werkzaamheden mee verplaatst door de wijk. Het werk wordt in een trein uitgevoerd. Dit betekent dat in een vaste volgorde alle werkzaamheden achter elkaar uitgevoerd worden. Hierdoor ontstaat een rustige voorspelbare planning. Er wordt maximaal aan drie woningblokken tegelijk gewerkt. Met het parkeren van de busjes wordt rekening gehouden met de bewoners. Voor het aan- en afvoeren van materiaal wordt rekening gehouden met gebruiken van de wijk, bijvoorbeeld met schooltijden. Het is niet handig om met grote vrachtwagens te gaan rijden als de school net begint of uit gaat.

Maatregelen per blok

We starten met de buitenwerkzaamheden aan het blok. Als die wat verder zijn gevorderd worden de werkzaamheden binnen opgestart. We starten één of twee woningen per dag op.

Er wordt gekozen voor deze opstartsnelheid omdat dit zorgt voor een strakke planning. Voor de eventuele keuken, badkamer of toilet verbetering mogen de bewoners aangeven wanneer het hen goed uitkomt om te starten. Dit moet wel passen binnen de tijdsduur van het project.

Maatregelen per woning

De ene dag wordt het glas aan de voorzijde vervangen; een andere dag is het glas aan de achterzijde van uw woning aan de beurt. Er worden stofscheren in de woonkamer geplaatst. Op deze manier kan de bewoner gebruik blijven maken van een groot deel van de woonkamer. 's Avonds is uw woning weer dicht. Tijdens de aanpak van badkamer / toilet / keuken werken we zo stofvrij mogelijk. De vloeren worden afgedekt met stevige bescherming (stucloper) en er wordt afdekfolie verstrekt zodat u uw meubels kunt afdekken. Wanneer de keuken, badkamer, toilet verbeterd worden, zorgen wij voor vervangende voorzieningen. Deels in de woning, deels buiten. We zorgen voor ruimte elders waar u bijvoorbeeld overdag tot rust kunt komen of in overleg kunt slapen als u nachtdienst hebt. Dit gebeurt in overleg met de bewonersbegeleider.

Energiebesparing

Er is onderzoek gedaan naar verschillende maatregelen waarmee kan worden bespaard op het gas- en elektraverbruik.

Bij de inloopbijeenkomst en tijdens overleg met de bewonerscommissie bleek dat er veel belangstelling is voor twee varianten waarbij relatief veel energie wordt bespaard: scenario A+ en scenario A. Berekend is hoeveel gas en elektriciteit wordt bespaard op het huidige gemiddelde verbruik in de wijk.

Scenario A

Bij de renovatie wordt een deel van de verwarming van de woning en een deel van het warm tapwater opgewekt door een warmtepomp. Hierdoor wordt een grote hoeveelheid gas bespaard maar zal iets meer elektriciteit nodig zijn.

Scenario A+

Bij scenario label A+ wordt door het aanbrengen van vier zonnepanelen extra elektriciteit opgewekt.

Bij de draagvlakmeting kunt u kiezen voor scenario A of A+



Huurverhoging en woonlastenwaarborg

Op basis van het huidige, gemiddelde verbruik van de woningen en het maatregelenpakket dat Portaal wil nemen, is berekend hoeveel er naar verwachting gemiddeld wordt bespaard op de energierekening bij gelijk blijvende omstandigheden. De verwachte gemiddelde energiebesparing per jaar is € 616,74.

Door de Woonbond (landelijke vereniging van huurders) en Aedes (vereniging van woningbouwcoöperaties) is de woonlastenwaarborg ontwikkeld. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden. Hierbij wordt normaal gesproken afgesproken dat de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen 75% mag zijn van de gemiddelde besparing op de energiekosten. Portaal heeft besloten de bewoners verder tegemoet te komen door de huurverhoging vast te stellen op 50% van het bedrag dat gemiddeld wordt bespaard op de energierekening. Op basis van de te verwachten gemiddelde energiebesparing van € 616,74 per jaar komt dit neer op een huurverhoging van € 25,00 per maand voor scenario A.

Voor de vier zonnepanelen (scenario A+) wordt een vast bedrag van € 6,00 per maand berekend. De panelen worden op het dak aan de achterzijde van de woning of op het dak aan de voorzijde van de woning geplaatst. Dit is afhankelijk van de zijde met het meeste zonlicht. De opbrengst van de panelen kan per woning verschillen. De te verwachte energieopbrengst van de vier zonnepanelen varieert tussen de €10,15 en €16,87 per maand. De huurverhoging gaat in nadat de werkzaam-

Scenario label A+

Verwachte gemiddelde energiebesparing per maand	€ 51,40
Verwachte minimale energieopbrengst panelen (alleen scenario A+)	€ 10,15 +
Totale verwachte besparing en opbrengsten	€ 61,55

Huurverhoging per maand	€ 25,00
Servicecomponent zonnepanelen per maand (vaste kosten)	€ 6,00 +
Totale verhoging huur per maand	€ 31,00
Verwacht voordeel per maand	€ 35,15

Scenario label A

Verwachte gemiddelde energiebesparing per maand	€ 51,40
Huurverhoging per maand	€ 25,00
Verwacht voordeel per maand	€ 26,40

heden aan het blok waarin u woont zijn afgerond.

Een jaar na de renovatie van de laatste woning wordt éénmalig onderzocht wat de daadwerkelijke gemiddelde energiebesparing is. De huurverhoging wordt éénmalig met terugwerkende kracht naar beneden bijgesteld als blijkt dat er gemiddeld minder op het verbruik wordt bespaard dan waar in de berekening vanuit is gegaan. Dit geldt voor de huurders die er op het moment van de ingreep daadwerkelijk woonden. Wanneer blijkt dat er meer wordt bespaard dan waar in de berekening van uit is gegaan, blijft de huurverhoging gelijk.

Huurtoeslag

Als u nu huurtoeslag ontvangt, heeft u vanaf het moment dat de huurverhoging ingaat mogelijk recht op een hogere huurtoeslag. U kunt dit navragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543 of een proefberekening maken via www.toeslagen.nl Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Sociaal Plan

In een sociaal plan leggen huurders en verhuurders de rechten en plichten tijdens de renovatie vast. In het sociaal plan staan de algemene uitgangspunten bij de werkzaamheden. Zo is vastgelegd dat 70% van de bewoners moet instemmen met de plannen om het door te laten gaan.

Uitgangspunten

- Als 70% of meer van de huishoudens akkoord gaat met de plannen, dan voeren we de plannen uit voor alle woningen.
- De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. U hoeft er niet voor te verhuizen en u behoudt uw huurcontract.
- Voor bewoners die om medische of sociale redenen tijdens de werkzaamheden niet in hun woning kunnen blijven, zoeken we een passende oplossing.
- Gezamenlijk proberen we schades zoveel mogelijk te beperken.
- U kunt een vergoeding ontvangen voor voorziene schades.

Op wie heeft dit sociale plan betrekking?

Dit sociaal plan is van toepassing op de huurders van 131 eengezinswoningen in Bloemstede. Voor een vergoeding komt u alleen in aanmerking als u hoofdhuurder van de woning bent, 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 contract, onderhuurders of krakers.

Wanneer treedt het plan in werking?

Het sociaal plan treedt in werking nadat voldoende draagvlak (minimaal 70% van alle bewoners) is behaald voor de plannen.

Tijdelijke Voorzieningen in de wijk

Huiskamerkeet

Er komt een huiskamerkeet in de buurt waar u, als het nodig is overdag tot rust kan komen. De ruimte is bedoeld voor als er werkzaamheden zijn in uw woning. Deze keet bestaat uit meerdere ruimten. Ouderen, zwangere vrouwen, gezinnen met kleine kinderen of mensen met een medische urgentie krijgen voorrang. Voordat de werkzaamheden beginnen, vragen we wie er van de huiskamerwoning gebruik wil maken en of er nog zaken zijn waar we rekening mee moeten houden.

Slaapkamerwoning

Er komt een slaapkamerwoning in de buurt, waar bewoners die 's nachts werken, of bewoners die om andere redenen overdag slapen, gebruik van kunnen maken. De slaapkamerwoning heeft meerdere afsluitbare ruimten. Voordat de werkzaamheden beginnen, vragen we wie er van de slaapkamerwoning gebruik wil maken en of er nog zaken zijn waar we rekening mee moeten houden.

Hulp bij voorbereidingen renovatie

Bij het vervangen van de keuken en badkamer moeten spullen tijdelijk verplaatst worden naar een andere ruimte in de woning. Om werkruimte te maken, zoals bij het vervangen van het glas, vragen wij u sommige meubels te verplaatsen en moeten gordijnen verwijderd worden. Lukt het u niet zelf (om bepaalde (medische) redenen), of met behulp van vrienden of familie, deze voorbereidingen te treffen, dan zoeken wij samen met u naar een geschikte oplossing. Voor het geval dat bewoners spullen weg willen gooien plaatst de aannemer bij aanvang van de renovatie afvalcontainers.

Vergoeding voor overlast

Voor de overlast die u ondervindt tijdens de renovatie in bewoonde staat ontvangt u van Portaal een overlastvergoeding van € 15,00 per dag. Dit is voor de periode dat de werkzaamheden in de woning plaatsvinden.

Hieronder vermelden we hoelang de aannemer werkzaam is:

- 20 dagen Totaal aantal dagen werkzaam aan en in uw woning, inclusief afhandelen opleverpunten met uitzondering van bestellingen.
- 7 dagen Totaal aantal dagen in de woning bij een standaard renovatie.
- 14 dagen Totaal aantal dagen in de woning bij een standaard renovatie, inclusief het uitvoeren van een keuken/badkamer en toilet verbetering.

Op het opleverformulier (1e oplevering) noteren we de startdatum van de binnenwerkzaamheden, de opleverdatum van de binnenwerkzaamheden en de doorlooptijd in kalenderdagen. Na oplevering keren we de vergoeding uit. Ook als op uw verzoek de keuken/badkamer en toilet verbetering op een ander moment uitgevoerd wordt, dan geldt de bovenstaande doorlooptijd.

De maximale vergoeding die we uitkeren voor overlast bedraagt 14 werkdagen plus de tussenliggende dagen van het weekend.

Schadeafhandeling

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. 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.

Schade procedure onvoorziene schades

Ondanks alle maatregelen kan het toch gebeuren dat er schade ontstaat aan uw eigendommen. Bijvoorbeeld doordat er per ongeluk iets kapot valt. De aannemer handelt de schade met u af. De aannemer is hiervoor verzekerd. De schade wordt hersteld of vergoed. Hebt u onvoorziene schade:

- Geeft u dit dan binnen 24 uur mondeling door aan de bewonersbegeleider en binnen 3 werkdagen schriftelijk aan de aannemer.
- Binnen 1 werkdag wordt u gebeld voor een afspraak om de schade te inspecteren.
- De schade wordt opgenomen en er wordt een schadeformulier met u ingevuld. U ontvangt een kopie.

- De aannemer geeft aan of en hoe de schade wordt opgelost en binnen welke termijn.
- Uiterlijk binnen 7 dagen ontvangt u een schriftelijke reactie ter afhandeling van de melding. De schade wordt hersteld of vergoed.
- Herstel de schade nooit voordat de aannemer bij u is komen kijken! Als er haast bij is, neemt u dan zo snel mogelijk telefonisch contact op en bespreek de situatie.
- Tip: geef de schade ook op aan uw verzekering (u heeft een meldingsplicht). Uw verzekering kan u dan ondersteunen in het schadeproces en bij een eventuele afwijzing is de schade reeds bekend bij uw verzekeraar.

Schade voorzien kozijnen binnenzijde door verwijderen glas

Tijdens het vervangen van het glas wordt aan de binnenzijde de huidige kit losgesneden. De aannemer zorgt ervoor dat hierbij minimale tot geen schade ontstaat. Wij vergoeden elk huishouden € 35,-. U kunt hiervoor bijvoorbeeld een pot verf kopen om eventuele kleine plekjes bij te werken. Als u tijdens de uitvoering van het werk of daarna vindt dat u wordt benadeeld, dan kan de schade beoordeeld worden volgens de schadeprocedure.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Heeft u zelf wat in uw woning veranderd? En ontstaat er schade aan deze veranderingen, of moeten ze verwijderd worden voor de renovatie? Dan ontvangt u mogelijk een vergoeding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van Portaal voor de 'Zelf Aangebrachte Veranderingen'. Dit staat op onze website: www.portaal.nl. Het bepalen van de vergoeding is maatwerk, waarbij we volgens het Algemeen Sociaal Plan kijken naar de afschrijvingstermijn. Tijdens de warme opname bespreken we of u een vergoeding krijgt. Voorzieningen die zijn aangebracht vanwege een lichamelijke beperking of door de WMO worden teruggeplaatst.

Geen verhuiskostenvergoeding

Bij het renoveren van een woning in bewoonde staat heeft de huurder geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Als de huurder om persoonlijke redenen niet in de woning kan blijven wonen (bijvoorbeeld vanwege ziekte), maar de renovatie op zichzelf niet noodzaakt tot verhuizing, kan er evenmin aanspraak worden gemaakt op een verhuiskostenvergoeding.

Onderhoud en beheer woonomgeving

Uitgangspunt is dat Portaal, Plegt-Vos en de bewoners tijdens de renovatie samen de woonomgeving leefbaar houden. Portaal en

Plegt-Vos stellen alles in het werk om gevaarlijke situaties te voorkomen. Ook zorgen zij ervoor dat de woningen bereikbaar blijven.

Wat doe ik bij geschillen?

Wij hopen natuurlijk dat alles zonder problemen verloopt. Maar het is mogelijk dat u klachten heeft waarbij u het niet eens bent met de manier waarop wij uw klachten willen verhelpen. Dan is er niet langer sprake van een klacht maar van een geschil. Hiervoor kunt u terecht bij de Geschillenadviescommissie. Deze commissie is onafhankelijk. Meer informatie hierover vindt u op de website van Portaal, www.portaal.nl

Waar kan ik terecht met vragen?

Heeft u nog vragen na het lezen van de informatie? Tijdens de bewonersbijeenkomst en tijdens de huisbezoeken heeft u alle gelegenheid om vragen te stellen. Heeft u voor die tijd vragen, bel ons gerust. We leggen zaken graag aan u uit. Hieronder staan de gegevens van uw contactpersonen in deze fase van het project.

Contactpersonen

Oprachtgever Portaal Utrecht
Projectmanager Rob van de Werken
Sociaal Projectleider Annemieke de Bruin
T 0318 – 89 89 89 (tijdens kantooruren)
E projectbloemstede@portaal.nl



Dit is het renovatievoorstel voor
131 woningen in Bloemstede,
Maarssebroek. Tekst m.m.v.
Bewonerscommissie Bloemstede.
Aan deze informatie kunnen
geen rechten worden ontleend.

mei 2017 – Dit is een uitgave van:

The logo for Plegt-Vos, featuring a stylized orange 'V' shape followed by the text 'PLEGT-VOS' in a bold, black, sans-serif font.

The logo for Portaal, featuring the word 'PORTAAL' in a bold, blue, sans-serif font. The letters 'P' and 'A' are enclosed in orange brackets that form a partial frame around the text.

Portaal in Utrecht
Postadres:
Postbus 2211
3500 GE Utrecht
Bezoekadres:
Brennerbaan 106
Utrecht
info@portaal.nl
www.portaal.nl