

Comfortabel en veilig wonen

Renovatie- en onderhoudsvoorstel voor uw woning



Inhoud

Inleiding	4
1. De werkzaamheden	7
1.1 In uw woning	8
1.2 Buiten uw woning	10
1.3 Duurzaamheid en isolatiemaatregelen	11
1.4 Overlast	12
2. Tijdens de uitvoering	13
3. Planning	16
4. Financiële gevolgen	18
5. Bent u het ermee eens?	20
6. Contact	21
7. Ruimte voor aantekeningen	22

Informatie over de renovatie en het onderhoudsplan van uw woning.

Inleiding

We willen uw woning gaan verbeteren. Het doel is een woning die aansluit bij de eisen van nu. Met betere isolatie, meer comfort en meer veiligheid.

Dat willen we bereiken met de renovatie van uw woning en de andere 56 woningen aan de Professor Lorentzlaan 101 t/m 179 en de Simon Stevinlaan 50 t/m 80 in Soesterberg. Ook pakken we de entree aan. Naast de verbeteringen gaan we ook onderhoud uitvoeren.

In deze brochure lichten we de plannen toe. U kunt op uw gemak lezen wat we voorstellen. U leest welke maatregelen we gaan uitvoeren, wanneer de werkzaamheden zijn gepland, hoe lang de werkzaamheden duren en welke overlast u kunt verwachten. Ook leest u wat we doen om de overlast te verminderen. U leest wat u van ons kunt verwachten maar ook wat we van u verwachten.

Instemming

Voor het aanbrengen van de verbeteringen hebben we uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet hier 'ja' tegen zeggen. We noemen dit een 'draagvlakmeting'. We 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. Voor het uitvoeren van onderhoud is uw toestemming niet nodig. Dat mogen we altijd uitvoeren.

Draagvlakmeting

In dit boekje staat zo goed mogelijk beschreven hoe de werkzaamheden worden uitgevoerd. In een apart informatieboekje over de voorbeeldwoning,

laten we het resultaat van de werkzaamheden zien. Ook ontvangt u een formulier met antwoordenvolop voor de draagvlakmeting.

We nemen telefonisch contact met u op. We lichten het plan nog eens toe en u kunt vragen stellen. Wilt u toch graag de voorbeeldwoning bezichtigen? Dan krijgt u de gelegenheid dit te doen. Wij maken dan een afspraak met u.

Vragen

We hopen dat u een goed beeld krijgt van de aanpak. Er staat veel informatie in deze brochure. Zijn er dingen niet duidelijk of wilt u het nog een keer horen? Neem dan gerust contact met ons op. U vindt de contactgegevens achterin deze brochure.





1. De werkzaamheden

De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. U kunt hierbij denken aan brandveiligheid, installaties, isolatie en toegankelijkheid. Daarnaast is een aantal keukens, douches en toiletten verouderd. De technische inspecties en onze gesprekken met bewoners bevestigen dit.

Wat is het resultaat?

Een energiezuinigere, veiligere en comfortabele woning. Uw woning gaat van energielabel E of F naar label B. Het binnenklimaat in uw woning verbetert en voelt comfortabeler aan en uw stookkosten gaan omlaag.

We willen in ieder geval de volgende maatregelen aan en in uw woning uitvoeren. Het grootste gedeelte van de maatregelen betreft onderhoud, een deel is een verbetering van uw woning en het woongebouw. Voor het deel renovatie is instemming van de bewoners nodig.

GROOT ONDERHOUD	RENOVATIE
<p>Aan de buitenkant van uw woning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstellen van lateien en slechte spouwankers achterkant • Vervangen van kapotte raamdorpelstenen • Reinigen van gevelmetselwerk • Herstellen van kapotte gevelstenen • Herstellen van voegwerk • Vervangen algemene verlichting • Vervangen regenpijpen <p>In uw woning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw keukenblok (indien van toepassing) • Nieuw tegelwerk keuken (indien van toepassing) • Nieuwe douche (indien van toepassing) • Vervangen standleiding riool voor een geïsoleerde standleiding • Nieuw toilet (indien van toepassing) • Vervangen groepenkast • Plaatsen rookmelder • Vervangen radiatoren met thermostaatkraan en warmtemeter • Aanbrengen brandwerende afdichtingen rond leidingwerk • Vervangen asbest houdende colivinyltegels in toilet (indien van toepassing) door nieuw tegelwerk <p>Portiek <i>Trappenhuis</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen tegels verdiepingsvloer 	<p>Aan de buitenkant van uw woning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels isoleren en bij-isoleren • Aanbrengen van nieuwe dakbedekking en isolatie • Het plaatsen van zonnepanelen <p>In uw woning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw HR++ glas • Ventilatiooosters in glas • Aanbrengen mechanische ventilatie (CO2 gestuurd, per woning) • Plaatsen verlaagde koven in gang • Plaatsen verlaagd plafond in toilet voor de mechanische-ventilatiebox • Vervangen voordeur woning in verband met (brand) veiligheid • Bestaande intercom vervangen door videofoon • Nieuwe voordeur voorzien van veiligheidsbeslag met gelijk sluitende cilinders voor berging • Plaatsen omvormer in de meterkast <p>Portiek <i>Bergingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanbrengen isolatieplafond in bergingen • Isoleren van leidingwerk in de bergingen • Brandvertragend kozijn met toegangsdeur aanbrengen tussen algemene ruimten en bergingen (brandwerende scheiding) <p><i>Trappenhuis</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegang tot de bergingen verbeteren • Aanbrengen nieuwe, minder steile, trap naar de bergingen • Led-verlichting met sensoren <p><i>Uitbouw entree</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitbouw entree inclusief HR++-glas • Nieuwe postkasten en bellentableau in portiek • Toegangsdeur voorzien van deurautomaat, elektrische sluitplaten en een nieuwe videofoon • Toepassen systeemplafonds en tegelvloer

1.1 Werkzaamheden in uw woning

Ventilatie

Uw woning wordt voorzien van mechanische ventilatie. Hierdoor verbetert uw binnenklimaat en vermindert het vocht in uw woning. De mechanische-ventilatiebox wordt boven het nieuwe plafond in het toilet geplaatst. Via ventilatieroosters in de ramen komt verse lucht de woning in. Door afzuigroosters in de keuken, toilet, douche en woonkamer wordt de vervuilde lucht afgezogen. Op de ventilatievoorziening zitten 3 standen en een automatische stand. Hoe dit systeem precies werkt wordt bij de oplevering uitgelegd.

Waarom een ventilatiesysteem? Uw woongebouw krijgt "een warme jas aan". Hierdoor worden alle gaten en kieren gedicht. Dat is goed want zo verliest u geen kostbare warmte. Maar in huis kan het hierdoor bedompt worden. Om ervoor te zorgen dat de woning wel geventileerd wordt, brengen wij een mechanische ventilatiesysteem aan. Zo heeft u altijd een frisse woonomgeving, ook als het raam niet open staat. Het systeem denkt met u mee: zit u met veel personen in de woonkamer of bent u aan het koken dan is er meer CO² in de woning. Het systeem schakelt dan automatisch en zal dan meer afzuigen. Als u slaapt gaat het systeem ook in de slaapstand. Handig en gemakkelijk.

Nieuwe voordeur

Om de (brand)veiligheid te verbeteren vervangen we de voordeur van uw woning. Op de afbeelding kunt u de voordeur zien. De voordeur wordt voorzien van veiligheidsbeslag Politiekeurmerk Veilig Woning (PKVW). Om de brandveiligheid te verbeteren wordt ook de sponning van de

voordeur opgedikt. In de voordeur komt helder glas, zo kunt u conform het PKVW altijd zien wie voor de voordeur staat. Wel zo veilig.



Elektra en rookmelders

De elektrische installatie van de woning wordt vervangen en gekeurd. Het aantal groepen wordt uitgebreid naar vijf. In de hal komt een rookmelder.

Toilet

In alle toiletten vinden werkzaamheden plaats. We brengen een verlaagd systeemplafond aan. Boven het plafond wordt de mechanische-ventilatiebox geplaatst en de watermeter. We maken een luikje in het plafond voor het uitlezen van de watermeterstanden. De leidingen achter de schacht worden vervangen. Dit betekent dat bij iedereen de

wand van de schacht vervangen wordt. Ook de toiletput wordt in alle gevallen vernieuwd omdat de standleiding wordt vervangen. U krijgt een tijdelijk toilet.

Als de wandtegels en vloertegels verouderd zijn dan worden ze vervangen. De wanden worden tot een hoogte van 1,20 meter betegeld.

WMO

Heeft u in het toilet of in de douche WMO-aanpassingen? De aannemer haalt deze weg en plaatst deze weer terug in de nieuwe douche of toilet.

Keuzes en opties voor bewoners

We bieden u keuzes in de afwerking van uw keuken, douche en toilet. Denk aan de kleur van de tegels, de kleur van de keukenkasten en het aanrechtblad. Het standaard keuzepakket is kosteloos. Extra opties zijn tegen bijbetaling mogelijk. U krijgt een brochure van ons waarin alle keuzes op een rij staan of u ontvangt een uitnodiging voor een bezoek aan de voorbeeldwoning. Dit hangt af van de ontwikkelingen rondom de coronacrisis.

Keuken

Wanneer de keuken verouderd is of in slechte staat verkeert, gaan we die vervangen. De nieuwe keuken bestaat uit twee bovenkasten en drie onderkasten. Onder het keukenblad (170 cm breed) bevinden zich twee onderkasten van 60 cm en één gootsteenkast van 50 cm breed. Verder komt er in de keuken een werkblad, handgrepen, kraan en gootsteen. Als uw keuken in aanmerking komt voor nieuwe wandtegels dan komen deze

boven het aanrechtblok tot 1,50 meter vanaf de vloer (tot onderkant bovenkastjes). Wilt u de keuken uitbreiden met extra kasten? Extra opties zijn tegen bijbetaling mogelijk.

Wanneer uw keuken niet vervangen wordt, houdt u er dan rekening mee dat er wel in uw keuken wordt gewerkt aan leidingen en de mechanische ventilatie.

Douche

De radiator wordt vervangen en de leidingen aangepast waar nodig. We brengen kanalen aan voor de mechanische ventilatie.

Wanneer de douche verouderd is of in slechte staat verkeert, gaan we deze vervangen. Er komen nieuwe tegels op de wanden en op de vloer. De wanden worden tot het plafond betegeld. De wastafel met kraan, planchet en spiegel én het douchegarnituur worden vernieuwd.

1.2 Werkzaamheden buiten uw woning

Gevels

Waar nodig wordt het metselwerk en voegwerk hersteld. Het gevelmetselwerk reinigen we. De lateien aan de achterkant herstellen we. Aan de straatkant worden ze vernieuwd. We vervangen kapotte raamdorpelstenen en voegen ze opnieuw. We vervangen de spouwankers aan de achterkant.

Trappenhuis

In het trappenhuis krijgen de verdiepingsvloeren nieuwe tegels. De traptreden krijgen een behandeling. Ook brengen we in het trappenhuis nieuwe ledlampen aan. Om zo zuinig mogelijk om te gaan met energie brengen wij bewegingssensoren aan. De verlichting gaat aan zodra er iemand voorbij loopt.

Brandveiligheid

Het gebouw waarin u woont is gebouwd volgens de voorschriften die tijdens de bouw van toen van

kracht waren. Vandaag de dag gelden andere eisen voor brandveiligheid. Daarom brengen we een brandwerend kozijn aan tussen het trappenhuis en de bergingen. De voordeur van uw woning wordt vervangen door een brandvertragende voordeur. De leidingen die door de vloer van uw woning gaan maken we ook brandwerend.

Videofoon

De intercom in uw woning wordt vervangen door een videofoon. Door deze installatie kunt u zowel zien als spreken met bezoekers die zich melden bij de hoofdentree. Zo is het gebouw beter beveiligd tegen ongewenste bezoekers.

Uitbouw entree voor veiligheid en comfort

De entree wordt uitgebouwd, waardoor er meer ruimte is voor nieuwe postvakken, videofoon en een comfortabele toegang naar de berging. De beugels voor de fietsen worden verplaatst.

1.3 Duurzaamheid en isolatiemaatregelen

Duurzaamheid vinden we erg belangrijk. Het verduurzamen van het gebouw is niet alleen goed voor het milieu, het bespaart u ook energie en daardoor geld. De volgende aanpassingen maken uw woongebouw zuiniger en comfortabeler.

Isoleren plafond berging

Onder het bestaande betonnen plafond van de bergingen wordt een geïsoleerd plafond aangebracht. Hierdoor is de vloer van de eerste woonlaag in het gebouw beter geïsoleerd.

Nieuwe dakbedekking

We vervangen de dakbedekkingen van de platte daken van het woongebouw door nieuwe dakbedekking met daaronder een laag hoogwaardige isolatie. Dit gebeurt vanaf de buitenkant.

Gevels isoleren

Om de gevels te isoleren, brengen we van buitenaf isolatiemateriaal aan in de spouw. Dat is de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur. Het isolatiemateriaal (wol) brengen we aan in de spouw, via gaatjes in het voegwerk. Daarna maken we het voegwerk weer netjes dicht, zodat de gaatjes niet meer zichtbaar zijn. Uw woning voelt hierna comfortabeler aan.

Aanbrengen zonnepanelen

U gaat met zonnepanelen eigen stroom opwekken, die u zelf kunt gebruiken. Hierdoor hoeft u minder stroom bij uw elektriciteitsleverancier af te nemen en heeft u maandelijks een lagere elektriciteitsrekening. Op deze manier bespaart u en houdt u onderaan de streep geld over. Op het dak worden per woning vier zonnepanelen

geplaatst. Enkele woningen krijgen door een andere ligging vijf panelen. Meer informatie vindt u op pagina 18.

Asbestsanering

In het toilet van sommige woningen verwijderen we gelijmde tegels omdat die asbesthoudend zijn. U hoort een paar weken van tevoren of dit voor uw woning geldt. Als dat zo is, dan kunt u tijdens de werkuren geen gebruik maken van uw woning. Het is goed als u alvast nadenkt of u iemand heeft waar u die dag naartoe kan. Als dat niet zo is, dan kunt u gebruikmaken van een rustwoning. De rustwoning is voor meerdere bewoners tegelijk beschikbaar. Aan het einde van de werkdag, na officiële controle, kunt u weer in uw woning.



1.4 Overlast

Renovatie en overlast gaan hand in hand. Verbeteren lukt alleen met bouwen en verbouwen. Hieronder leest u welke overlast u kunt verwachten.

- Lawaai van boren en breken bij vervanging van douche, keuken en toilet
- Lawaai van boren bij de gevelisolatie en het isoleren van de bergingen
- Lawaai en boren van herstelwerkzaamheden metselwerk en voegen
- Steigers om de woningen en vaklieden die bij u naar binnen kunnen kijken
- Vaklieden in uw woningen en in de gangen
- Vaklieden die uw woning in- en uitlopen
- Werkmateriaal in uw woning en in de gangen tijdens het werk
- Geluid van werk van uw burens, boven en beneden
- Stof

- Tijdelijk geen keuken, toilet of douche (zie het volgende hoofdstuk voor informatie over tijdelijke voorzieningen)
- Vaklieden die vroeg beginnen met werken
- Afdekken en verplaatsen van uw spullen
- Extra schoonmaken van uw woning
- Dingen die onbedoeld fout gaan omdat het mensenwerk is
- Soms verschuiven van afspraken omdat dingen anders lopen dan verwacht
- Op sommige momenten geen stroom en/of (warm) stromend water
- Het tijdelijk leeg maken van uw berging
- Het toegankelijk maken van de werkruimte in uw woning voor de werkzaamheden
- Het veilig opbergen van uw waardevolle spullen

Gelukkig is dit tijdelijk, maar het komt allemaal voorbij tijdens werkzaamheden.



2. Tijdens de uitvoering

U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning wonen. Dit noemen we een renovatie in bewoonde staat.

- Wordt uw douche vervangen, dan kunt u gebruikmaken van de douche in de rustwoning
- Wordt uw keuken vervangen, dan kunt u tijdelijk gebruikmaken van een elektrische kookplaat
- Tijdens het vervangen van het toilet kunt u gebruik maken van een droogtoilet in uw eigen woning

Aan het einde van de werkdag vegen de werklieden de plekken waar ze gewerkt hebben in uw woning weer aan.

Logeerwoning

Er zijn bewoners die door medische redenen of sociale omstandigheden echt niet in hun woning kunnen blijven tijdens de werkzaamheden. Tijdens de huisbezoeken is al in kaart gebracht om welke bewoners het gaat. Voor deze bewoners is een logeerwoning beschikbaar die compleet wordt ingericht. U kunt hier logeren tijdens de werkzaamheden in uw woning. Een logeerwoning is voor een beperkte groep bewoners beschikbaar.

Het gebruik van de logeerwoningen is kosteloos. De huur van uw eigen woning loopt door. De post komt op uw eigen adres. Gas, water en licht en internet van de logeerwoning is voor rekening van Portaal. U hoeft voor deze woningen alleen uw eigen beddengoed en kleren mee te nemen.

Rustwoning

Blijft u in uw woning tijdens de renovatie en wilt u even uit de verbouwing weg? Daarvoor wordt een gezamenlijke rustwoning ingericht. Deze is dagelijks open en hier kunt u tv kijken, wat lezen, koffie- en thee drinken.

Vorbereidingen door uzelf

We vragen u, zoals u eerder hebt kunnen lezen, om dingen leeg te maken, te verzetten of af te dekken of weg te halen als het in de weg hangt. Zaken die nodig zijn om de vaklieden ruimte te geven voor hun werk. Denk hierbij aan:

- Leegruimen douche
- Leegruimen keuken
- Leegruimen toilet
- Leegruimen gang
- leeghalen meterkast
- Leegruimen berging
- Verwijderen raambekleding en eventuele steunen
- 1,5 meter ruimte voor de ramen vrij maken
- Verwijderen van de zelf aangebrachte voorzieningen
- Mogelijk verplaatsen van delen van uw meubilair
- Mogelijk loshalen van lampen

U krijgt nog een apart uitvoeringsboekje. Daarin kunt u lezen wat wanneer moet gebeuren.

Wanneer u daarvoor hulp nodig heeft, kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Mocht u te weinig opbergruimte in uw woning hebben voor deze spullen dan kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Uw spullen kunt u dan tijdelijk opslaan.

Voor het leegruimen van uw berging krijgt u tijdelijk een andere mogelijkheid om uw spullen op te slaan. Wanneer de spullen zijn opgeslagen kunt u er tijdelijk mogelijk niet bij.

Afdek materiaal

Om uw spullen op te bergen en af te dekken ontvangt u afdekplastic en dozen. De dozen kunt u na gebruik weer inleveren.

Eindschoonmaak

Als uw woning klaar is wordt deze schoongemaakt. Dan nog zult u merken dat er stof in uw woning ligt. Houd dus rekening met een keer goed schoonmaken van uw hele woning na afloop.

Als u niet thuis bent

Om de uitvoering vlot te laten verlopen, is het belangrijk dat de aannemer op de geplande dagen in uw woning kan. Wilt u ervoor zorgen, eventueel met behulp van familie, burens of vrienden, dat uw woning op de geplande werkdagen vanaf 07.30 uur toegankelijk is voor de werklieden? Als u verwacht dat dit niet lukt, kunt u de aannemer de sleutel geven. Als u de aannemer de sleutel geeft, vragen we u ervoor te tekenen. De aannemer gaat zorgvuldig om met uw sleutel.

Werktijden

De aannemer werkt van maandag tot en met vrijdag tussen 07.30 en 16.15 uur.

Huisdieren

Heeft u huisdieren waarvan u verwacht dat ze overlast van de werkzaamheden in uw woning hebben? Zorg dan voor een logeeraadres.

Tijdelijke voorzieningen

We zorgen dat er altijd één watertappunt en één afvoerpunt bruikbaar is. De aansluiting is voor koud water. Het kan zijn dat er overdag tijdelijk geen water is. We werken zo stofvrij mogelijk. Een looppad op de vloer wordt aangelegd met stevige bescherming (stucloper). U krijgt van de aannemer afdekfolie zodat u uw meubels kunt beschermen.

Onvoorziene schade of klachten

Soms raakt iets beschadigd tijdens werkzaamheden. Dat is heel vervelend. Uiteraard geldt dat de aannemer is verzekerd voor (onvoorziene) schade. We vragen u om een

schade binnen 24 uur per mail te melden bij de aannemer. Maak zelf ook foto's. Na ontvangst van uw schademelding of klacht neemt de uitvoerder met u contact op over de afhandeling. Heeft u een eigen inboedelverzekering? Geef de schade door aan uw inboedelverzekering. Waarom? Alle verzekeraars in Nederland hebben afgesproken dat claims altijd via de eigen verzekering gaat. Uw verzekeraar gaat aan de slag voor u om de kosten te verhalen op de partij die de schade heeft veroorzaakt.

Voor een deel kunt u ook zelf schade voorkomen door waardevolle spullen op te bergen en ervoor te zorgen dat de aannemer voldoende vrije werkruimte heeft. De aannemer en/of bewonersbegeleider informeert u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk en mondeling over de voorzorgsmaatregelen, die u zelf moet nemen. Als u die niet opvolgt en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Er zijn huurders die veranderingen of zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht. Dit noemen we een ZAV. Als het vanwege de werkzaamheden nodig is dat de ZAV verwijderd moet worden, gaan we met u in overleg.

Maatwerk

Heeft u meer hulp nodig dan in dit renovatievoorstel wordt aangeboden? Bijvoorbeeld omdat u erg ziek bent of net een medische ingreep heeft gehad? Voor bewoners met een medische indicatie (afgegeven door een medisch en onafhankelijk specialist) zoeken we in goed overleg een maatwerkoplossing. Dit geldt dan voor de tijd dat er renovatiewerkzaamheden zijn in de woning. Voor de werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw is dat niet nodig. Wat als het echt niet gaat voorafgaand of tijdens

de renovatie? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider. Zij kijken samen met u naar wat mogelijk is. Ons advies is om hiermee niet te wachten.

Bereikbaarheid

Voor, tijdens en na de renovatie is een bewonersbegeleider van de aannemer aanwezig of een bewonersbegeleider van Portaal bereikbaar. We vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Zo nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen. Ook organiseert de bewonersbegeleider van de aannemer periodiek een spreekuur. U kunt ook altijd een afspraak maken.

De oplevering

Nadat alle werkzaamheden in uw woning zijn afgerond, vindt de oplevering plaats. De aannemer maakt hiervoor met u een afspraak. Dan bekijken

we met u of alles goed en volgens afspraak is uitgevoerd. Op het opleverformulier noteren wij de punten die nog niet in orde zijn. Dit noemen we opleverpunten. De aannemer streeft ernaar deze opleverpunten binnen vijf werkdagen af te handelen, tenzij dit door bijvoorbeeld levertijd niet kan. Het is handig om van tevoren vragen en opmerkingen op te schrijven zodat u tijdens de oplevering niets vergeet. Wanneer u akkoord gaat met de uitgevoerde werkzaamheden, vragen we u te tekenen voor deze oplevering.

Tenslotte

We merken dat bewoners vaak onderschatten welke invloed dit soort werkzaamheden heeft op hun dagelijks leven in de woning. Uw leven wordt echt even overhoop gehaald. De werkzaamheden vergen aanpassingen van u, we vragen hiervoor uw begrip. We proberen alles zo goed mogelijk voor te bereiden, maar het blijft maatwerk en mensenwerk.



3. Planning

Wanneer 70% of meer van alle huishoudens instemt met het verbetervoorstel, inclusief de bijhorende huurverhoging, gaat de uitvoering door.

De aannemer start in het derde kwartaal van 2020. Dit is ook afhankelijk van de actuele ontwikkelingen rondom het coronavirus, van vergunningen die moeten worden verleend, medewerking van andere organisaties of bedrijven, besteltermijnen van materialen, maatregelen die nodig zijn volgens de Flora- en faunawet, en het definitieve akkoord van het bestuur van Portaal.

In uw woning

In uw woning is de aannemer vijf werkdagen aan de slag. Indien de toiletvloer verwijderd wordt in verband met asbest, dan komen hier nog twee extra werkdagen bij. Het afwerken van de opleverpunten valt hier buiten.

Volgorde

Voor, na en tijdens de binnenrenovatie is de aannemer ook met het buitenonderhoud bezig. Het steigerwerk wordt opgeknipt in 3 fases, wat betekent dat de woningen gemiddeld 12 weken in de steigers staan.

Entree en trappenhuis worden als laatste gedaan, omdat voor de nieuwe entree de steigers verwijderd moeten zijn.

We houden u op de hoogte met een nieuwsbrief en via de informatieborden in de portieken.

Routing

We beginnen in de Lorentzlaan van lage naar hoge huisnummers. Daarna volgt de Simon Stevinlaan, van hoge nummers naar lage nummers.



Doorlooptijd

Alles bij elkaar zijn we zo'n negen maanden bezig met alle verbeteringen aan de verschillende gebouwen.

Uitvoeringsboekje

Als het draagvlak wordt gehaald (en dus minimaal 70% van de huishoudens instemt met dit voorstel) krijgt u van ons een uitvoeringsboekje. U ontvangt dit zo'n acht weken van tevoren. Hierin staat de

datum waarop wij in uw woning beginnen. In het boekje staat ook wat er per dag gebeurt. De aannemer neemt vooraf het uitvoeringsboekje met u door.

Stappenplan na draagvlak

Dit gebeurt er nadat minimaal 70% van de huishoudens heeft ingestemd met de verbetering van het woongebouw en de woningen.

<p>Ongeveer twaalf weken voordat we bij u starten</p>	<p>We leggen de keuzes voor de douche, keuken en het toilet uit. U maakt daarna uw keuze.</p>
<p>Ongeveer acht weken voordat we bij u starten</p>	<p>Huisbezoek We nemen met u de geplande werkzaamheden in uw woning door. We maken met u specifieke afspraken over wat er in uw woning moet gebeuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - wat kan blijven zitten en wat niet - of er bij u sprake is van maatwerk - persoonlijke situatie die van belang is voor de uitvoering - welke vragen u heeft <p>U hoort de verwachte startdatum voor de werkzaamheden in uw woning.</p> <p>Als u het fijn vindt, nodigt u een familielid, ondersteuner of kennis uit om bij het gesprek aanwezig te zijn. Twee horen meer dan één.</p> <p>Dagplanning De afspraken, werkzaamheden en eventuele keuzes leggen we vast in een zogenaamde dagplanning.</p>
<p>Ongeveer twee weken voordat we bij u starten</p>	<p>U ontvangt een brief met daarin de definitieve startdatum van de werkzaamheden in uw woning.</p>
<p>Een paar dagen voordat we bij u starten</p>	<p>Een paar dagen voor start van de werkzaamheden in uw woning komt de aannemer nog even bij u langs om te kijken of alles in uw woning in orde is. De aannemer maakt foto's en notities van uw woning.</p>

4. Financiële gevolgen

Huurprijs

U gaat voor de renovatiemaatregelen (dus niet voor de onderhoudsmaatregelen) huurverhoging betalen. Door de energiebesparende maatregelen die we nemen, krijgen alle woningen gemiddeld een label B. Op dit moment hebben de woningen een label E of F.

Huurverhoging

Door alle verbeteringen wordt uw woning energiezuiniger en comfortabeler. Uw huur stijgt maar uw energieverbruik daalt. Verandert uw gezinssituatie niet en blijft uw gebruikersgedrag hetzelfde, dan mag u een besparing verwachten.

Portaal stelt de huurverhoging vast op de helft van het bedrag dat gemiddeld wordt bespaard op de energierekening. Op basis van de te verwachten energiebesparing is de huurverhoging 18,50 euro per maand.

Zonnepanelen

De stroom die de zonnepanelen opwekken wordt alleen gebruikt voor uw eigen woning. U betaalt Portaal maandelijks servicekosten (9,52 euro bij 4 panelen en 11,90 euro bij 5 panelen). In de telefonische toelichting verneemt u wat voor u van toepassing is. De servicekosten die Portaal in rekening brengt zijn de helft van de gemiddelde berekende opbrengst. De opbrengsten worden met een meter bijgehouden en kunnen variëren.

Huurtoeslag

Door alle verbeteringen aan uw woning stijgt uw huur. Bewoners die nu huurtoeslag ontvangen krijgen een deel van de huurverhoging terug door een hogere huurtoeslag. U kunt dit navragen bij de belastingdienst via telefoonnummer 0800 - 0543. U kunt ook een proefberekening maken via

www.toeslagen.nl. Ontvangt u nu al huurtoeslag, dan behoudt u dit recht ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt (737,14 euro - prijspeil 2020).

Huurprijs tijdens en na de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden betaalt u gewoon de huur van uw woning. Voor gebruik van tijdelijke voorzieningen betaalt u niets. Nadat uw woning is opgeleverd, gaat de huurverhoging in op de eerste dag van de nieuwe maand. De jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli in verband met gestegen kosten (inflatie), staat hier los van en blijft van kracht.

Vergoedingen

U krijgt een vergoeding voor de periode dat de aannemer in uw woning aan het werk is. De vergoeding bedraagt 125 euro.

De vergoeding is een tegemoetkoming voor klein herstel, gebruik elektra en water tijdens het werk in uw woning, schoonmaak, extra hulp of bijvoorbeeld een keer boodschappen of een maaltijd laten komen. Deze vergoeding wijzigt niet wanneer wij langer bezig zijn in uw woning door:

- Feestdagen, tijdens de periode dat uw woning wordt gerenoveerd
- Het oplossen van opleverpunten na oplevering van uw woning
- Onwerkbaar dagen, overmacht of een calamiteit, buiten de invloed van de aannemer en/of Portaal om

Gebruik water en elektriciteit

De aannemer maakt als dat nodig is voor het werk in uw woning soms gebruik van uw water of elektra. Dat zal niet veel zijn. In de vergoeding hebben we hier rekening mee gehouden.

Aan wie wordt uitbetaald en wanneer?

Voor een vergoeding komt u in aanmerking als u voldoet aan de volgende eisen:

U bent hoofdhuurder van de woning én u houdt uw hoofdverblijf in de woning. De vergoeding ontvangt u na oplevering van uw woning en wordt overgemaakt op de rekening waar de huur van wordt overgemaakt.



5. Bent u het ermee eens?

In deze brochure leest u alles over de voorgestelde verbetering en onderhoud aan het woongebouw en uw woning. Onze bewonersbegeleiders geven u telefonisch uitleg. Ook heeft u alle gelegenheid voor het stellen van vragen. Tijdens het telefonisch contact staan we stil bij de gevolgen die de werkzaamheden voor u hebben.

U ontvangt een akkoordverklaring. Op dit formulier geeft u aan of u instemt met het plan en de gevolgen, zoals beschreven in dit voorstel. Het formulier verstuurt u ondertekend naar Portaal met de antwoordvelop. U kunt het formulier inscannen maar u mag ook een foto maken van het formulier en deze mailen naar lorentzlaan@portaal.nl.

De draagvlakmeting

Het formulier telt als uw stem voor de draagvlakmeting, hierop kunt u aangeven of u vóór of tegen het voorstel bent. Een niet ingevuld formulier geldt als tegenstem. Het draagvlak wordt uitgevoerd voor alle bewoonde woningen. De telling vindt plaats in aanwezigheid van de Vereniging Huurdersoverleg Soest (VHOS).

Na de meting

Portaal vindt het belangrijk dat verbeteringen aan uw woning plaatsvinden. Wij hopen dat u, net als wij, deze kans graag aangrijpt om verbeteringen uit te voeren. Als minimaal 70% van de huishoudens met dit voorstel instemt, dan gaan we zowel de onderhouds- als renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Draagvlakmeting stap voor stap:

1. U ontvangt dit voorstel, met een akkoordverklaring in antwoordvelop. U krijgt extra toelichting door een informatieboekje

over de voorbeeldwoning. En u krijgt gelegenheid tot het stellen van vragen. Lees dit boekje daarom goed door en noteer uw vragen vooraf.

2. Versturen akkoordverklaring in antwoordvelop of per mail: lorentzlaan@portaal.nl.
3. U ontvangt van ons de uitslag van de telling per brief.

6. Contact

Onze bewonersbegeleiders Astrid Kuiken (Portaal) en Cindy Dijkerman (Veeneman) zijn bereikbaar voor al uw vragen:

Cindy Dijkerman

06 - 82 30 53 99

c.dijkerman@veenemanbouw.nl



Astrid Kuiken

0318 - 89 89 11

lorentzlaan@portaal.nl



7. Ruimte voor aantekeningen

Het is handig om van tevoren al uw vragen op te schrijven, zodat u deze kunt voorleggen aan de medewerkers van Portaal.

Dit is een uitgave van Portaal, april 2020.

Contact

www.portaal.nl
info@portaal.nl
088 767 82 25

Postadres

Portaal
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Bezoekadres

Heiligenbergerweg 60
Amersfoort

PORTAAL



Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

www.portaal.nl