



Bewonersbijeenkomst 2

1^e Binnenvestgracht en Kort Galgewater

Eerste opzet van het maatregelenpakket om de kwaliteit van uw woning en het gebouw verbeteren

11 mei 2023
Alle bewoners

PORTAAL

Even voorstellen



Laura Wille

Sociaal
Projectleider
Portaal



Chris Vos

Projectmanager
Portaal



Eric Diks

Technisch
specialist
VIOS Bouw



Herman Leisink

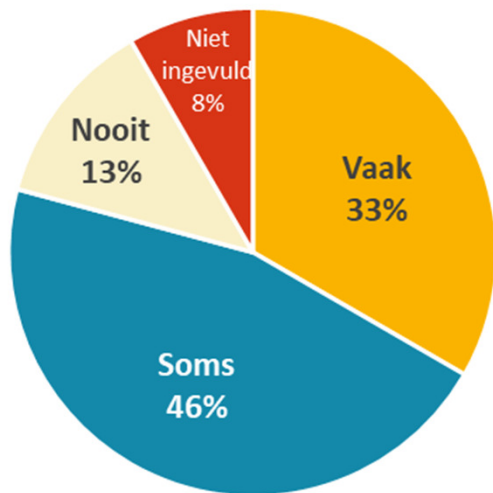
Adviseur bewoners
Vlug Adviseus

Programma

1. Uitkomst gesprek, woononderzoek en huisbezoek
→ mogelijke oplossingen
2. Sociaal plan: afspraken tijdens de uitvoering
3. In gesprek: Vragen en aanbevelingen
4. Afsluiting en vervolgstappen

Probleem: Tocht en kou bij deuren / ramen

79%
Vaak of soms
Ook slaapkamers



Waar komt dat door?

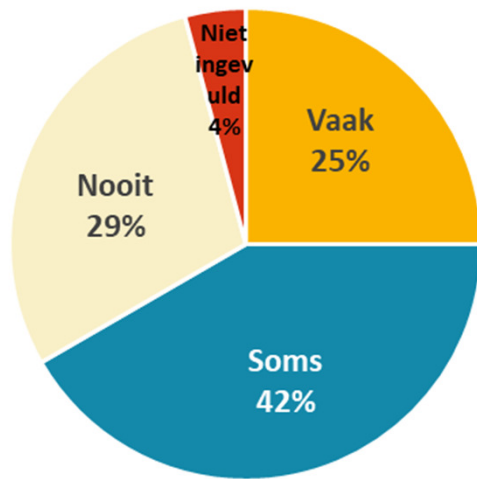
- Kieren kozijnen en deuren (ook sloten, tochtprofielen)
- Dun dubbelglas
- Oude ventilatieroosters
- Verouderde buitendeuren

Wat zijn mogelijke oplossingen?

- Kozijnen en ramen nalopen en verbeteren
- Nieuw dubbelglas HR++
- Ventilatieroosters vernieuwen
- Buitendeuren vervangen

Probleem: Lekkages en / of vochtplekken

67%
Vocht bij ramen
Lekkageplekken
leidingschachten
/ ventilatiekanaal



Waar komt dat door?

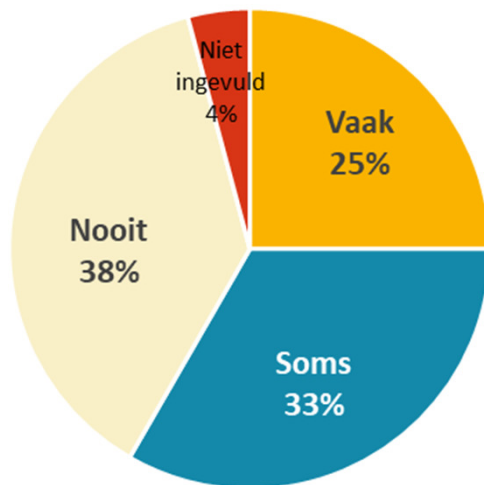
- Dun dubbel glas, condens
- Lekkages goten en hwa
- Afwatering daken beperkt
- Slechte aansluiting afvoeren op het dak

Wat zijn mogelijke oplossingen?

- HR++ glas
- Schoonmaken en reparatie van goten en regenpijpen
- Afwatering plat dak verbeteren (onderzoek)
- Afvoeren op dak vernieuwen

Probleem: Schimmel op muren / plafonds

58%
Badkamer,
randen ramen,
Soms ook andere
kamers



Waar komt dat door?

- Dun dubbel glas, condens
- Slechte ventilatie (mv)
- Onvoldoende luchtaanvoer (roosters, binnendeuren).

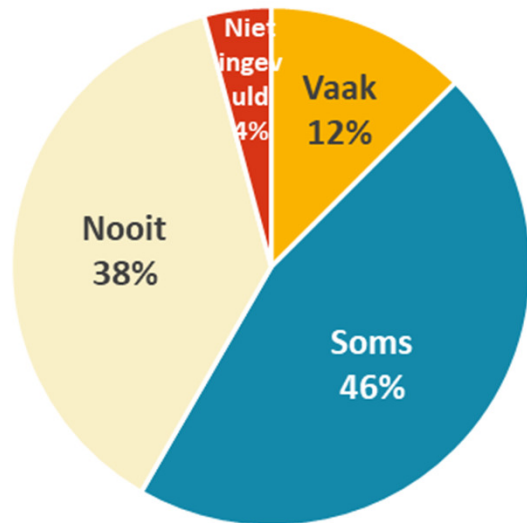
Wat zijn mogelijke oplossingen?

- HR++ glas
- Mechanische ventilatie
- Nieuwe roosters
- Luchtstroom in woning verbeteren (bv voldoende ruimte onder binnendeur)

Probleem: Woning moeilijk te verwarmen

58%

Warmte snel weg
Koude slaapkamers



Waar komt dat door?

- Zelfde als bij tochtklachten
- Slecht geïsoleerd (warmte eruit, kou erin)
- Slaapkamers: thermostaat in woonkamer, dus als die warm is gaat CV uit.

Wat zijn mogelijke oplossingen?

- Zelfde als bij tocht: HR++ glas, rooster, kieren etc
- Isoleren dak
- Isoleren gevels (spouw)
- Isolatie begane grondvloer
- Thermostaatknoppen slaapkamers (onderzoek)

Kan beter: Badkamer, keuken en toilet



Niet tevreden over:

Badkamer 50%

Keuken 29%

Toilet 29%

Waar komt dat door?

- Verouderd (soms 40 jaar)
- Losse kapotte tegels
- Schimmel, vieze, losse kit
- Losse, kapotte, ingezakte keukenkastjes
- Sanitair verouderd

Wat zijn mogelijke oplossingen?

- Kapot: vervangen
- Opnieuw kitten
- Beleid Portaal: als het nog goed, is niet vervangen (ook al is het oud)
- In gesprek intern: hier soms heel oud, is vervanging toch mogelijk?

Kan beter: Uitstraling pand



Waar komt dat door?

Niet tevreden over:
Balkons 40%
Bel / bus 38%
Trapportiek 17%

- Roestige brievenbus
- Bellen doen het vaak niet
- Schilderwerk terrassen
- Panelen snel vies en vindt deel bewoners niet mooi
- Toegang hekwerk
- Verlichting portiek kapot
- Gedateerd trapportiek



Wat zijn mogelijke oplossingen?

- Brievenbus schilderen / vervangen
- Bellentableau repareren of vervangen
- Bewonersgesprek over terrassen (panelen) en de opfrisbeurt portieken. Meninge verschillen.
- Vervangen verlichting.

Kans: Verbetering duurzaamheid

Meest genoemde ideeën

Isolatie woningen (46%)

Ja: isolatie dak, vloer en gevel en aanbrengen nieuw isolatieglas.

En: Mechanische ventilatie om de lucht in de woning te verversen.

Zonnepanelen (32%)

Is klein dakoppervlak, dus voor individuele woningen niet voldoende.

Onderzoek of het voor collectieve lasten kan opleveren. Kleine kans.

Gasloos (29%)

Onderzoek naar mogelijkheden om gasloos te koken.

Warmtepomp is **nu geen optie**: cv-ketels nog goed en aanpassingskosten te hoog

En: Veiligheidsmaatregelen Portaal

- Aanbrengen inbraakwerend hang- en sluitwerk
- Voordeuren die nog niet brandwerend zijn vervangen voor brandwerende deuren
- Oude stoppenkasten vervangen voor een nieuwe groepenkast (met automaten)
- Onderzoek hekwerk: is dit een voldoende veilig systeem?

→ Zijn we zaken vergeten?

Deel 2: Sociaal Plan

Technisch plan = welke maatregelen nemen we om problemen op te lossen en welke werkzaamheden zijn dat?

Daarbij hoort een **sociaal plan** = afspraken / regelingen voor bewoners voor en tijdens de uitvoering.

Wat staat op hoofdlijnen in het sociaal plan?

Sociaal plan op hoofdlijnen

Financiële afspraken, bv:

- Geen huurverhoging voor onderhoud en isolatie.
- Overlastvergoeding: 15 euro per dag tijdens de uitvoering in uw woning.
- Regelingen bij schade

Afspraken over overlast, bv:

- Planning: wat, wanneer en impact
- Werktijden tussen 7 en 17 uur
- Geen muziek tijdens werk
- Rustplek in de buurt bij veel herrie

Afspraken over hulp en ondersteuning, bv:

- Informatiepakket
- Huisbezoek voor de start
- Bewonersbegeleider voor en tijdens uitvoering werkzaamheden
- Afdek materiaal/dozen/containers
- Maatwerk voor kwetsbare bewoners

Afspraken over bewoonde uitvoering, bv:

- Sleutelkastje met code
- Etenbon bij vervanging keuken
- Vervangende douche-/toiletvoorziening

Deel 3: In gesprek

We zijn benieuwd naar uw mening

- Wat vindt u van deze eerste opzet?
- Ziet u terug wat u gezegd heeft tijdens het woononderzoek en de technische opname?
- Voelt u zich voldoende gehoord?
- Heeft u nog advies aan Portaal voor de verdere uitwerking?

Deel 4: Planning en afsluiting

1e Binnenvestgracht 40 t/m 54 en de Kort Galgewater 30 t/m 39

In gesprek met bewoners

Woon onderzoek
Wat vindt de bewoner van de kwaliteit van de woning?

Technisch onderzoek
Portaal en de aannemer beoordelen de kwaliteit.



Huisbezoek
Portaal licht het definitieve plan toe aan de bewoner.

Draagvlakmeting
Minimaal 70% moet akkoord zijn met het plan.

Bewonersbijeenkomst 1
Kennismaking en uitleg over planning en participatie.



Bewonersbijeenkomst 2
Bespreken resultaat van onderzoeken en voorstel technische maatregelen en afspraken voor bewoners.

Bewonersbijeenkomst 3
Bewoners geven Portaal advies over het voorstel voor technische maatregelen en afspraken voor bewoners.



Bewonersbijeenkomst 4
Presentatie van het definitieve plan met technische maatregelen en afspraken voor bewoners.

2023
plan maken

FEB

MRT

APR

MEI

JUN

JUL

AUG

SEP

OKT

NOV

2024
plan uitvoeren

Intern bij Portaal

Opdracht
Het projectteam heeft de opdracht om met bewoners een plan te maken voor onderhoud aan de woningen en verbeteren van de energiezuinigheid.

Rekenen en tekenen
Het projectteam maakt met de resultaten uit woon- en technisch onderzoek een voorstel voor technische maatregelen en afspraken voor bewoners.

Rekenen en tekenen
Het projectteam verwerkt waar mogelijk het advies van bewoners en bereidt de besluitvorming voor.

**BESLUITVORMING
BESTUUR VAN
PORTAAL**

Vorbereiding uitvoering
De aannemer start met bestellen van materialen en het uitwerken van de planning voor de werkzaamheden.

Vragen?

