



**Bewonersbijeenkomst 3**

# **1<sup>e</sup> Binnenvestgracht en Kort Galgewater**

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

29 juni 2023  
Alle bewoners

**PORTAAL**

# Even voorstellen



**Laura Wille**

Sociaal  
Projectleider  
**Portaal**



**Chris Vos**

Projectmanager  
**Portaal**



**Herman Leisink**

Adviseur bewoners  
**Vlug Adviseurs**

# Wat gaan we bespreken?

1. Doelen van dit onderhouds- en renovatieproject
2. Tweede opzet Technisch plan: voorstel maatregelen
3. Overige bewonerswensen: onderzoek en mogelijkheden
4. Sociaal plan: afspraken tijdens de uitvoering

Doorlopend: Advies van bewoners aan Portaal

## Wat gaan we bespreken?

1. Doelen van dit onderhouds- en renovatieproject

# 1. Doelen

**Verbeteren van de kwaliteit van de woningen en het gebouw, door:**

- Oplossen van meest voorkomende klachten van bewoners
- Energiezuinigheid woningen verbeteren → Label A
- Uitvoeren van noodzakelijk onderhoud
- Onderzoeken individuele verbeterpunten van bewoners / vaker genoemde bewonerswensen

# 1. Doelen

## Wat zijn de meest genoemde klachten van bewoners?

- ✓ Tocht en kou bij deuren / ramen → (79%)
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken → (69%)
- ✓ Schimmel op muren / plafonds → (58%)
- ✓ Woning moeilijk te verwarmen → (58%)
- ✓ Slechte isolatie → (46%)
- ✓ Slechte badkamer, keuken, toilet → (50%, 29%, 29%)

# 1. Doelen

## Wat zijn de overige bewonerswensen?

- Verbeteren uitstraling balkons / terrassen → (40%)
- Verbeteren bellen / brievenbussen → (38%)
- Plaatsen zonnepanelen → (32%)
- Gasloos (koken) → (29%)
- Verbeteren portieken / opgangen woning → (17%)
- Individuele klachten / wensen van een bewoner

## Wat gaan we bespreken?

2. Tweede opzet Technisch plan:  
voorstel maatregelen

## 2. In gesprek over de Tweede opzet Technisch plan

### Voorgestelde maatregelen:

- A. Buitenzijde pand
- B. In alle woningen
- C. In sommige woningen

**Onderhoud** = herstellen / vervangen van 'wat er al zit'

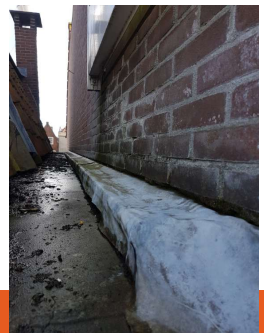
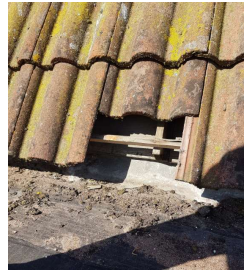
**Renovatie** = verbeteren van de woonkwaliteit

# A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



## Onderhoud (vorige keer al besproken):

- Schoonmaak en reparatie van gevel (klimop verwijderen)
- Geen schilderwerk tenzij nodig.
- Vervangen kitwerk, kieren dichten.
- Bredere goot aan dak
- Schoonmaak en reparatie goten en regenpijpen
- Schoorstenen waterdicht maken
- Brandveilig maken deuropener hekwerk



## A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand

### Renovatie (vorige keer al besproken):

- Isoleren plat dak en schuin dak
- Isoleren van de 'spouw'
- Isolatie begane grondvloer

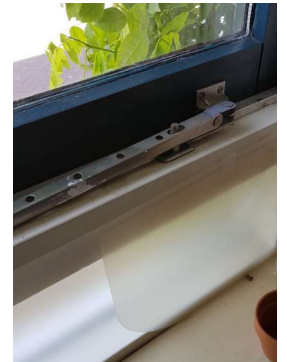


## B. Voorstel maatregelen in alle woningen



### Onderhoud:

- Nieuwe, brandwerende voordeur en balkondeur + inbraakwerend hang- en sluitwerk
- Reparatie hang- en sluitwerk binnendeuren / ramen
- Geen vervanging van oude binnendeuren
  
- Kieren dichten (ramen / deuren / sloten / tochtwering)
- Luchtstroom in woning verbeteren
  
- Nieuwe elektrische installatie in meterkast
- Nieuwe kit in keuken, badkamer en toilet indien nodig
- Herstellen dakramen of vervangen



## B. Voorstel maatregelen in alle woningen

### Renovatie:

- Nieuw HR++ glas met nieuwe ventilatieroosters
- Aanbrengen of vervangen: mechanische ventilatie
  - CO2 gestuurd: meet 'gezonde' lucht
  - CO2 sensor in woon- en hoofdslaapkamer
  - Afzuigpunten bij bestaande ventilatiepunten



## C. Voorstel maatregelen in sommige woningen

### Vervangen keuken, badkamer en/of toilet (KBT)

- Beleid Portaal: KBT vervangen als kapot
- Hier: KBT 40 jaar oud ook vervangen
- Lijst per woning meer info

Geen wens voor nieuwe keuken, badkamer of toilet? Het is niet verplicht!



## 2. In gesprek over de Tweede opzet Technisch plan

Wat vindt u van de voorgestelde maatregelen?

- A. Buitenzijde pand
- B. In alle woningen
- C. In sommige woningen

Zijn er zaken die u mist of die nog niet duidelijk zijn?

Ziet u in deze maatregelen terug wat u gezegd heeft?

## Wat gaan we bespreken?

3. Overige bewonerswensen:  
onderzoek en mogelijkheden

## 3. Overige bewonerswensen

### Portaal onderzoekt:

- Voorwaarden om dit mee te kunnen nemen
- Keuzes in financiële mogelijkheden Portaal (het kan niet allemaal)

- A. Verbeteren bellen / brievenbussen
- B. Verbeteren portieken / opgangen woning
- C. Verbeteren uitstraling balkons / terrassen
- D. Plaatsen zonnepanelen
- E. Gasloos (koken)
- F. Individuele verbeterpunten (per bewoner)

# A. Uitstraling bellen / brievenbussen verbeteren

## BASIS OPFRISBEURT (onderdeel van voorstek)



Nieuw bellentableau met drukbellen en geprinte naamplaatjes (geen videofoon)

Voorbeeld nieuwe uitstraling (kan anders worden)

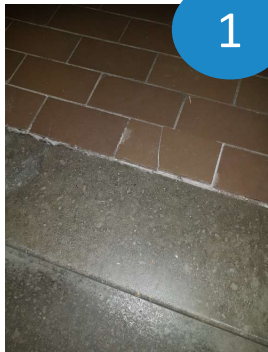


Vervangen brievenbussen door dezelfde nieuwe variant

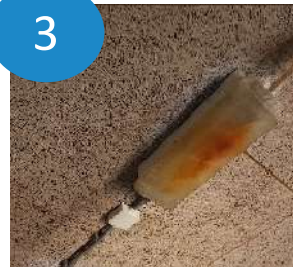


## B. Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

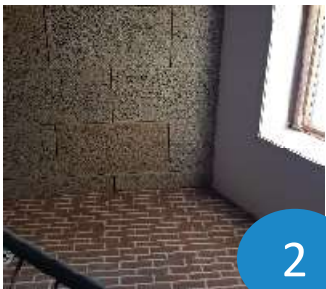
### Optie 1: BASIS OPFRISBEURT (onderdeel van voorstel)



Loszittende tegels vastlijmen en kapotte tegels vervangen



Verlichting vervangen door nieuwe LED-armaturen met warm licht



Plafonds wit schilderen

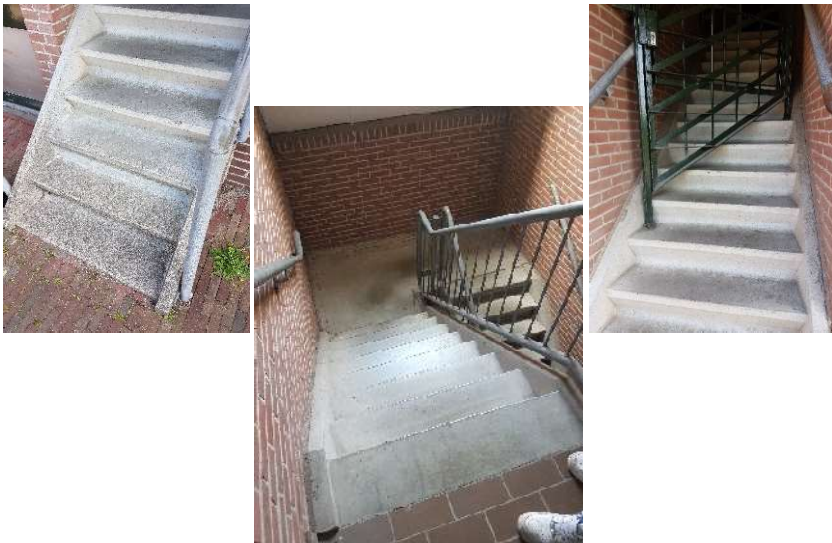


Nieuw dakraam (zonder draaikiep) met vast ventilatierooster ipv 'touwtjes systeem'

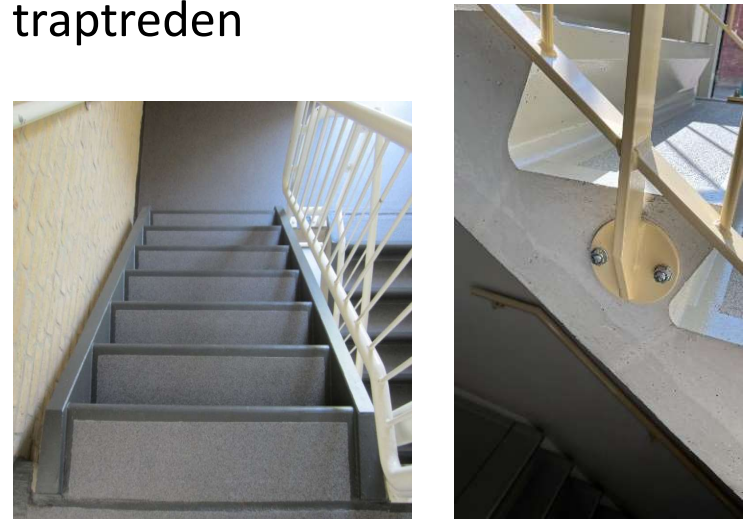
## B. Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

Optie 2 = BASIS OPFRISBEURT + Nieuwe betoncoating trap en bordes  
Voorwaarde: financieel mogelijk in project

Huidige uitstraling



Voorbeeld nieuwe uitstraling  
traptreden



## C. Uitstraling Terrassen /Balkons verbeteren

### Optie 1: BASIS OPFRISBEURT (onderdeel van voorstel)



1

Balkon plafonds en steen schoonmaken en wit schilderen



2

Checken aansluitingen lood en dakbedekking, mos en groene aanslag verwijderen



3

Privacyschermen balkons vervangen door nieuwe witte plaat die volledig aansluit op de zijwanden



4

Privacyschermen terrassen vervangen als er asbest inzit, anders repareren / schoonmaken. Regenafvoer blijft hetzelfde.

## C. Uitstraling Terrassen /Balkons verbeteren

Optie 2 = BASIS OPFRISBEURT + Vervangen van de witte aluminium beplating door gevlochten wilgentenen (in onderzoek)

### 5 voorwaarden:

1. Financieel mogelijk in project
2. Wit stalen frame is herbruikbaar voor wilgentenen scherm en is veilig voor doorval
3. Wilgentenenscherm gaat minstens 10 jaar mee
4. Goedkeuring door gemeente voor wijziging uitstraling pand
5. Minimaal 70% van de bewoners kiest deze variant



## C. Uitstraling Terrassen /Balkons verbeteren

Optie 3 = BASIS OPFRISBEURT + Vervangen van de witte aluminium beplating door glas

### 4 voorwaarden:

1. Financieel mogelijk in project
2. Wit stalen frame en betonnen steun herbruikbaar voor draagkracht van het gewicht van glas
3. Goedkeuring door gemeente voor wijziging uitstraling pand
4. Minimaal 70% van de bewoners kiest deze variant



## D. Zonnepanelen

### Optie 1: Panelen voor opwekking energie collectieve lasten elektra

#### 4 Voorwaarden:

- Minimaal 4 panelen in totaal op pand
- Gemeente gaat akkoord
- Financieel mogelijk in project
- Minimaal 70% van alle bewoners moet akkoord gaan

#### Wat betekent dit voor bewoners?

- Geen huurverhoging
- Geen / minder servicekosten voor verbruik elektra
- Verder geen invloed op individueel gebruik van energie

## D. Zonnepanelen

### Optie 2: individuele panelen voor opwekking energie per woning

#### 6 Voorwaarden:

- Minimaal 4 panelen per woning dus 100 panelen totaal
- Gemeente akkoord met wijziging
- Mogelijkheid aansluiting op individuele meterkasten
- Dakconstructie stevig genoeg
- Financieel mogelijk in project
- Minimaal 70% van alle bewoners moet akkoord gaan

#### Wat betekent dit voor bewoners?

Extra kosten voor bewoners circa 3 a 4 euro per maand per paneel

Gehele opbrengst van energie opwekking en / of terug levering aan net komt ten goede aan bewoners

## E. Gasloos (koken)

Helemaal gasloos is nog te vroeg. Gemeente werkt nog beleid uit voor gasloos maken woningen in binnenstad. Daar sluiten we op aan.

Optie in onderzoek: gasloos koken tegen betaling:

- Portaal: meterkast aanpassen, leiding(en) leggen
- Bewoner: betaalt eenmalig een bedrag (hoogte nog te bepalen) en moet daarnaast zelf toestel en pannen aanschaffen
- Individuele keuze per woning

## 2. In gesprek over de Overige Bewonerswensen

Wat vindt u van de voorgestelde opties?

- A. Verbeteren bellen / brievenbussen
- B. Verbeteren portieken / opgangen woning
- C. Verbeteren uitstraling balkons / terrassen
- D. Gasloos (koken)
- E. Plaatsen zonnepanelen

Zijn er zaken die u mist of die nog niet duidelijk zijn?

Ziet u in deze maatregelen terug wat u gezegd heeft?

## Wat gaan we bespreken?

4. Sociaal plan:  
onderzoek en mogelijkheden

## 4. Wat staat er in het Sociaal Plan?

**Technisch plan** = welke technische werkzaamheden / maatregelen stellen we voor in het plan?

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

→ Infopakket: uitgebreide sociaal plan, nu hoofdlijnen

## 4. Wat staat er in het Sociaal Plan?

### **Planning =**

Start uitvoering: maart 2023

Einde project = juli 2023

4 maanden steigers voor de deur

In de woning = 2 weken bij geen KBT

= 3 weken bij wel KBT

Bouwplaats naast het pand, ook materialen buiten

# Sociaal plan: uitvoering in bewoonde staat

## **Financiële afspraken:**

- Geen huurverhoging
- Overlastvergoeding: 15 euro per dag
- Vergoeding vertraging: 25 euro
- Gebruik water / elektra: 15 euro
- Regelingen bij schade (vooraf)

## **Afspraken over overlast:**

- Werktijden: 7 en 17 uur
- Gedragscode aannemer
- Rustplek in de buurt nachtwerkers
- Thuiswerkers? Zelf regelen.

## **Afspraken over bewoonde uitvoering:**

- In de woning werken: thuis zijn.
- Anders: Sleutelkastje met code

## **Vervanging KBT:**

- Vervanging keuken: etensbon
- Vervanging douche: overdag niet te gebruiken, in de avond wel
- Vervangen douche: geen douchefaciliteit in een lege woning. Komt u er niet uit: samen oplossen

# 5: Planning en afsluiting

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

In gesprek met bewoners



Vragen?

