

Weer thuis in een fijne warme woning

Isoleren, verbetering en onderhoud 131 woningen
Topaaslaan en Turkooislaan



Deze brochure bevat belangrijke informatie. Kunt u deze brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of uw familie.

كـتـلـىـا عـ دارفـ أـ نمـ درفـ وأـ كـنـاريـ جـ دـحـ أـ نمـ ةـدـعـ اسمـ لـا ذىـ دنـ عـ بلـ طـأ ؟ ةـلـ اسـرـلـا هـذـه ةـءـارقـ لىـ عـ ارداقـ تـسـلـ

Bumektupdaonemlibilgiler var. Bumektubuanlamadinizmi? O haldekomsuveyayakinlarinizdanyardimisteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure then please ask your family or neighbor for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Quand il vous est impossible de lire cette brochure n'hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

Renovatievoorstel Topaaslaan & Turkooislaan, Leiden

Het project betreft de volgende woningen:

- Topaaslaan 66-214
- Turkooislaan 2a-2s
- Turkooislaan 2-104

Let op : Ondanks de zorgvuldigheid waarmee de brochure tot stand is gekomen, kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat de informatie wijzigt.

Voorwoord

Beste bewoner(s),

U woont in een van de 131 woningen die we gaan opknappen in de Hoge Mors in Leiden. Hiermee maakt Portaal uw woning klaar voor de toekomst. We hebben hiervoor een plan gemaakt. Medewerkers van VIOS Bouw en Portaal hebben u daarvoor bezocht en hebben (technisch) onderzoek gedaan. Veel gehoorde klachten waren last van vocht, tocht en kou, en soms verouderde badkamers, keukens en toiletten.

De onderhoudswerkzaamheden die we willen uitvoeren zijn noodzakelijk. Zo houden we het gebouw technisch in goede staat. Ook willen we uw woning isoleren en energiezuiniger maken. Zodat u er fijner woont. De kosten hiervoor berekenen we niet door in uw huur. U krijgt dus geen huurverhoging.

In dit voorstel leest u wat we precies willen gaan doen, wanneer en wat we van u verwachten tijdens de werkzaamheden. We kunnen de renovatie alleen uitvoeren als 70% van de bewoners instemt met dit voorstel. Alles daarover leest u in dit plan.

We hopen op een prettige samenwerking tijdens dit project en dat u daarna weer lange tijd met veel plezier zult wonen in uw gerenoveerde woning in Leiden.

Jet Bicker Caarten
Manager Volkshuisvesting Portaal Leiden



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	In het kort	6
3.	Hoe gaan we uw woning en woongebouw verbeteren?	7
4.	Planning en uitvoering	14
5.	Vorbereiding en uitvoering	18
6.	(Geen) Huurverhoging en financiële gevolgen	22
7.	Renovatie in bewoonde staat en sociaal plan	24
8.	Draagvlak: bent u het eens met het renovatievoorstel?	30
9.	Contact	32
	Bijlage 1: Technisch plan in het kort - galerijwoningen	34
	Bijlage 2: Technisch plan in het kort - toren	35
	Bijlage 3: Sociaal plan in het kort	36
	Bijlage 4: Enkele technische details	38

1. Inleiding

De woning waarin u woont, is constructief goed, maar zij voldoet alleen niet meer helemaal aan de eisen en wensen van deze tijd. U vertelde ons in het Huis van de Buurt en tijdens de voorbereidende onderzoeken over te weinig isolatie, hoog energieverbruik, tocht- en vochtproblemen. Ook zijn sommige keukens, badkamers en toiletten verouderd. Daar willen wij wat aan doen. We willen uw woning comfortabel en energiezuinig maken.

Bewonersbrochure

In deze brochure beschrijven we ons plan. U kunt het op uw gemak doorlezen. Daarna kunt u aangeven of u akkoord gaat met het plan.

Wat staat er in deze brochure?

We starten met de algemene planning. Wanneer is welk gebouw aan de beurt? Wat we willen doen, beschrijven we in de hoofdstuk 2 in het kort. In hoofdstuk 3 beschrijven we dit uitgebreider en schrijven we ook hoe we dat willen gaan doen.

Bewoonde staat

We voeren de werkzaamheden uit terwijl u in uw huis woont. Dat geeft overlast. U moet bijvoorbeeld sommige meubels tijdelijk verplaatsen, zodat de vakmensen (bouwvakkers) hun werk kunnen doen in uw huis. Hierover leest u meer in hoofdstuk 5. Voor de werkzaamheden vragen wij géén huurverhoging. In hoofdstuk 6 leest u meer over de financiën. In hoofdstuk 7 is het Sociaal Plan opgenomen (bijlage 3: verkorte versie). Hierin staan uw rechten en plichten. Bijvoorbeeld afspraken over tijdelijke voorzieningen en vergoedingen bij schade of uitloop van de werkzaamheden. Niet iedereen is hetzelfde; daarom bieden wij ook maatwerk.

70% Draagvlak nodig

Om dit plan uit te kunnen voeren, vragen wij uw instemming. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'ja' zeggen. Pas dan gaat het plan door. In hoofdstuk 8 leest u hier meer over. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten, dus waar u 'ja' of 'nee' tegen zegt. In deze brochure vindt u alle informatie om een goede keuze te maken.

Het is belangrijk dat u uw stemformulier opstuurt

Dit kan tot 12 september 2023.

Als u twijfels of vragen heeft, aarzel dan niet om ons dit te laten weten.

Wij helpen u graag. Wij willen dat u op basis van goede en juiste informatie uw keuze maakt. Elk huishouden telt mee voor één (1) stem. Dus elke stem telt. Huishoudens die geen stem uitbrengen, tellen als 'nee' stem. Breng daarom altijd uw stem uit! Lege woningen tellen niet mee in de berekening van het draagvlak.

Huisbezoek om brochure toe te lichten

Er staat veel informatie in deze brochure. We komen voor u stemt bij u langs op huisbezoek om rustig alles toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Team van Portaal en VIOS Bouw
Portaal, augustus 2023

2. In het kort

We hoorden uw ervaringen over koude, tocht en vocht in de woning. We willen daarom de woningen aan de Topaaslaan en Turkooislaan beter isoleren en de ventilatie verbeteren. Na de renovatie heeft u een comfortabele en energiezuinige woning met een verbeterd energielabel. Ook voeren we het noodzakelijke onderhoud uit en verbeteren we de inbraak- en brandveiligheid van uw woning.

Wat gaat er allemaal gebeuren? In dit hoofdstuk beschrijven we in het kort het plan. In de volgende hoofdstukken leest u er meer over.

BUITENKANT VAN DE WONING	IN DE WONING
<p>Isolatie en upgrade *</p> <ul style="list-style-type: none">• Kunststof kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters (ook voordeur en balkondeur)• Spouwmuren, kopgevels en dak isoleren• Isoleren plafonds bergingen en garages• Opfrissen entree en buitenzijde woningen• Ophogen galerij en vervangen hekwerk (geen melkglas)• Vervangen verlichting algemene ruimtes naar LED (waar nodig) <p>Onderhoud</p> <ul style="list-style-type: none">• Buitenschilderwerk met houtrotherstel• Herstel voegwerk en metselwerk• Reinigen gevels• Opknappen balkon, vervangen hek• Vervangen regenpijpen (HWA)• Schilderwerk trappenhuis• Vervangen gietijzeren leiding (standleiding) in bergingen en garages• Schilderen en repareren stortkokers	<p>Ventilatie / overstap naar gasloos *</p> <ul style="list-style-type: none">• Mechanische ventilatie (keuken, douche en toilet)• Plaatsen CO₂ meter in woonkamer en slaapkamer• Aanbrengen voorzieningen voor elektrisch koken (woning gasloos) <p>Onderhoud</p> <ul style="list-style-type: none">• Groepenkast vervangen, als nodig• Maatregelen inbraakpreventie en brandveiligheid• Asbest saneren (waar nodig)• Keukens, badkamers en toiletten• Vervangen keuken en/of badkamer en/of toilet, als u daarvoor in aanmerking komt (vraaggestuurd).

In dit overzicht ziet u de uitsplitsing van de werkzaamheden in onderhoud en verbetering (* draagvlakplichtig).



3. Hoe gaan we uw woning en woongebouw verbeteren?

Naast het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud willen we uw woning duurzamer en comfortabeler maken, door onder andere uw woning én het gebouw beter te isoleren. En door de ventilatie in uw woning te verbeteren. U heeft dan minder last van tocht en vocht én uw stookkosten zullen dalen. Daarnaast verbeteren we de uitstraling van uw gebouw.

Algemene werkzaamheden

Isoleren

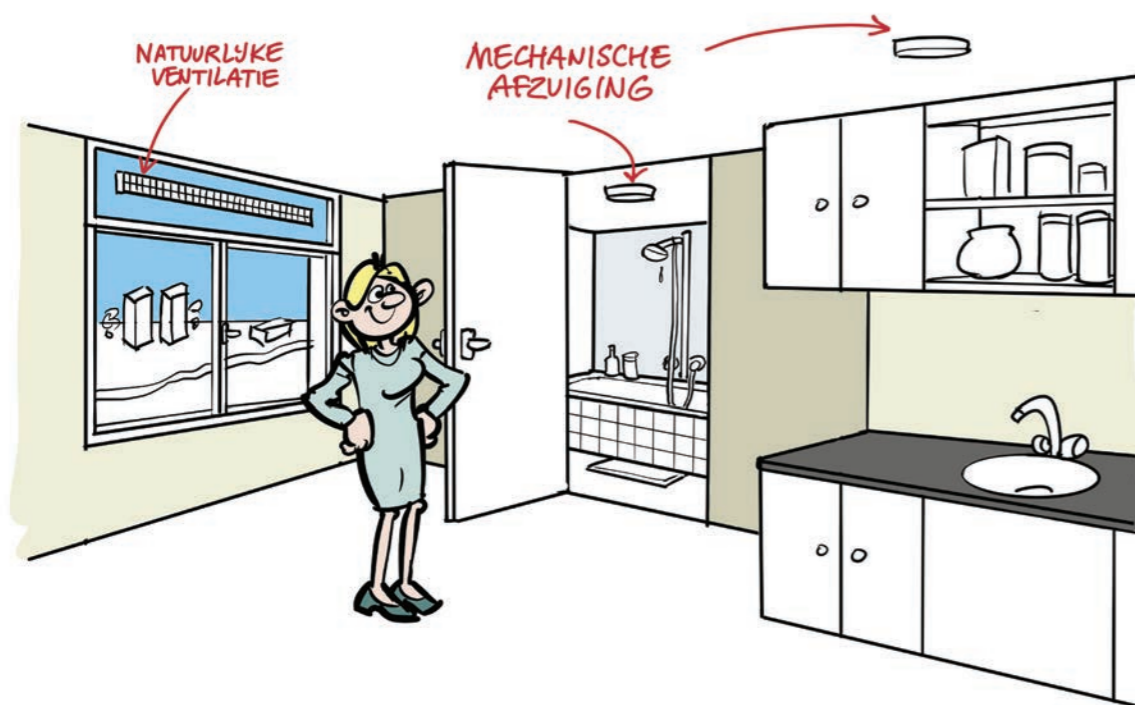
We isoleren de schil van het gebouw, namelijk het dak, de gevels en de plafonds van bergingen en garages. Zo is uw woning straks makkelijker te verwarmen in de winter. De plafonds in de bergingen en garages isoleren we door isolatieplaten aan te brengen tegen het plafond. Het plafond wordt hierdoor wat lager, waardoor het lichtpunt ook verlaagd wordt.

Kozijnen met HR++ glas

Alle kozijnen van de woning vervangen we door kunststof kozijnen met geïsoleerd glas (HR++) en ventilatieroosters. Ook de voordeur (van de galerijwoning) en de balkondeur vervangen we. In de kozijnen komen draaikiepramen. Deze draaien naar binnen toe. Bestaande vensterbanken vervangen we. (impressie zie bijlage 4).

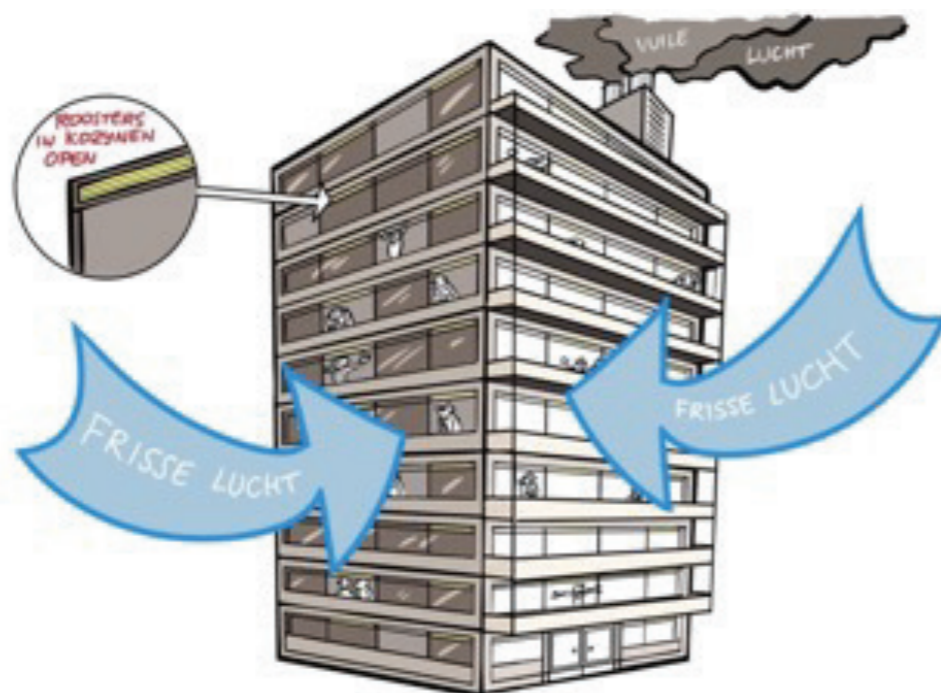
In kunststof kozijnen mag niet worden geboord. Daarom plaatsen we in de slaapkamers aan de balkonzijde de radiator op pootjes (consoles). Hiervoor nemen we een kleine strook van uw huidige vloerbekleding in. We plaatsen de pootjes op een aftimmering (afwerkstrook) op de vloer. Zo kunt u in de toekomst zonder problemen ooit uw vloerbekleding verwijderen of vervangen. Als u nu een vensterbank heeft, dan vervangen we deze. We plaatsen de vensterbank op de consoles en bevestigen deze ook aan de zijmuren (impressie zie bijlage 4).

Ventileren: mechanische ventilatie (MV)



De woning krijgt een isolatiepakket. Om te zorgen dat de woning ook kan ademen, is een goede ventilatie noodzakelijk. Veel vocht ontstaat door uw eigen aanwezigheid, koken en douchen. Dit vocht moet de woning kunnen verlaten. Daarvoor brengen we mechanische ventilatie aan waar deze er nog niet is en optimaliseren we de MV die er al wel is (naar individueel en CO₂ gestuurd).

We plaatsen een box in de keuken en een installatie in de toiletruimte en CO₂ meters in de woonkamer en slaapkamer. In de keuken komt een afstandsbediening. Binnendeuren korten we waar nodig circa 2 cm in voor de luchttoevoer.



Ventileren is belangrijk om schimmel in uw woning te voorkomen. Als een woning slecht ventileert, dan kan dit klachten geven zoals benauwdheid, hoesten, hoofdpijn, slijmvorming of een chronische neusverkoudheid.

Overstap op gasloos: inductie koken

U kookt nu nog op gas. Dit kost u veel geld. U heeft namelijk alleen voor het koken een gasaansluiting en u betaalt hiervoor vastrecht aan het energiebedrijf. Als u niet meer op gas kookt, vervallen de kosten van het vastrecht. In iedere keuken brengen we hiervoor een aansluiting aan voor elektrisch koken. Uw groepenkast wordt (indien nodig) hiervoor ook aangepast. Wij leggen een leiding aan vanuit de meterkast naar uw keukenblok. Dit is via een opbouw kabelgoot over de plint. De leiding loopt vervolgens onder uw keukenblok door naar de kookhoek waar we een elektrisch aansluitpunt maken: een perilexaansluiting.



U kookt straks op inductie. Hiervoor krijgt u van Portaal een nieuw 4-pits kooktoestel (fornuis met oven), of een opbouw 4-pits kookplaat zonder oven, afhankelijk van wat u nu heeft. Ook krijgt u een nieuwe pannenset, voor het geval uw huidige pannen niet werken op inductie. Deze pannenset en nieuwe kooktoestel zijn straks van u. Portaal onderhoudt dit kooktoestel niet. Het grote voordeel van koken op een inductiekookplaat is dat er weinig energie verloren gaat. De kookplaat is snel en makkelijk schoon te maken. Elektrisch koken is veiliger en beter voor het milieu.



Voorbeeld van type kookplaat en fornuis. (NB. Het kan ten tijde van aanschaf net een nieuwer model zijn).

Controle elektra- en waterinstallaties, afkoppelen gasinstallatie

In alle woningen controleren en keuren we de elektra- en waterinstallatie. Lichtschakelaars, stopcontacten en bedrading die niet voldoen vervangen we. Verouderde stoppenkasten vervangen we. In dat geval komt er een nieuwe groepenkast. Liander komt na de werkzaamheden de gasmeter verwijderen.

Maatregelen om veiligheid te verbeteren

We brengen voorzieningen aan om branddoorslag tussen de woningen te voorkomen en de nieuwe voordeur van uw woning voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).



Perilexaansluiting

Opfrissen balkon

We brengen een nieuwe coating aan op de balkonvloer. We schilderen het plafond en de consoles. We vervangen het hek (met zelfde type). Bij balkons op de bovenste verdieping nemen we de tegels op en herplaatsen deze. Kapotte tegels vervangen we.

LED verlichting algemene ruimtes

Waar dit nog niet is gedaan, worden armaturen vervangen door armaturen met LED verlichting. Deze blijven aangesloten op de centrale tijdschakelaar.

Stortkokers

Stortkokers worden geschilderd en we repareren waar nodig. Er zit een slot op de kokerruimtes, maar helaas sluit niet iedereen deze goed af. Dit kan gevaarlijk zijn voor kinderen. Daarom plaatsen we deurdrangers op de stortkokerdeuren. We plaatsen ook een plaat om eventuele scherpe randen weg te werken.



Artist impression / schets van de architect

Vervangen gietijzeren leiding in bergingen en garages (riolering)

We vervangen het onderste deel van de standleiding. Dit is een gietijzeren buis bij de bergingen. Bij het vervangen van dit deel zal de riolering in de woning voor een dagdeel niet gebruikt mogen en kunnen worden. De exacte datum en welk dagdeel zal vroegtijdig worden gecommuniceerd. Voor het toiletgebruik kan indien nodig een tijdelijke voorziening (chemisch toilet) worden geregeld.

Ophogen galerijen en vervangen balustrades

We hogen de galerijen op. Door het ophogen zijn de woningen beter toegankelijk. We vervangen ook de hekwerken van de galerijen. Deze behouden hun huidige uiterlijk (spijlen). Alleen de panelen

ter hoogte van de voordeuren verdwijnen. De balustrades worden door het ophogen van de galerij iets hoger. De instap van de voordeur wordt iets lager (zie bijlage 4 voor impressie).

Opfrissen entrees en buitenkant gebouw

We reinigen de entrees. Waar nodig worden tegels geëgaliseerd en/of schades gerepareerd. Ook frissen we de entrees en buitenkant van het gebouw op.

Voor de galerijflats hebben we een groen thema in gedachten. De toren in het midden willen we wit schilderen. Zo vormen de drie gebouwen één mooi aansluitend geheel. Bij de hoofdentree van de Topaaslaan is het voorstel om de brievenbussen naar binnen te brengen. In samenspraak met onder andere de gemeente, volgt een definitief plan.



Artist impression / schets van de architect

Schilderwerk buitenkant: houten onderdelen, trappenhuis

We schilderen de portiekkozijnen en -deuren. Daarbij herstellen we hout(rot) als dit nodig is. Ook de stalen onderdelen (leuning en traphekken) worden geschilderd. We pakken waar nodig het schilderwerk in het trappenhuis aan. De trap wordt gereinigd. De onderzijde van de trappen worden wit gesausd. Verder blijven de trappenhuisen zoals ze zijn. We hogen de leuning trap ongeveer 10 centimeter op. Deze is nu vrij laag. De leuning aan muurzijde laten we ongewijzigd (fijn voor kinderen).



Artist impression / schets van de architect



Artist impression / schets van de architect

Badkamer, keuken en toilet

Dit doen we in alle keukens

We plaatsen een box voor de mechanische ventilatie met twee afzuigpunten en brengen een aansluiting voor elektrisch koken aan (perilex)..

Dit doen we in alle badkamers

Bij alle badkamers plaatsen we een ventiel (afzuigpunt) voor de mechanische ventilatie. Indien nodig vervangen we de badkamerdeur.

Dit doen we in alle toiletten

We plaatsen een installatie voor de mechanische ventilatie bovenin de toiletruimte met een afzuigpunt. We plaatsen een aftimmering om deze installatie heen.



Impressie van de aftimmering en de installatie die erachter zit. De aftimmering kan per toilet verschillen vanwege verschillen in de aanwezige buizen. We timmeren het zo optimaal mogelijk af.

Dit doen we als u in aanmerking komt voor vervanging van uw keuken, badkamer en/of toilet

VIOS Bouw heeft de staat van uw keuken, toilet en badkamer beoordeeld. In de brief die u op 25 juni 2023 ontving, staat of deze ruimtes bij u in aanmerking komen voor vervanging of niet. Het vervangen is geen verplichting, tenzij de ruimte technisch niet in orde is. (Dit checkt de aannemer). Hieronder leest u wat we doen als we een ruimte vervangen.

Keuken

We plaatsen een voorzetwand (van ongeveer 7 a 8 cm diep). De nieuwe wandtegels komen boven het aanrechtblok (tot onderkant bovenkastjes). Inclusief de opstelplaats van het fornuis. De muur boven het tegelwerk sausen we. We plaatsten twee wandcontactdozen bij het keukenblad. De basisopstelling van het nieuwe keukenblok is drie bovenkastjes en drie onderkastjes.

Zitten er nu tegels op andere wanden? Dan kunt u kiezen: deze blijven zitten of worden er afgehaald. De wand wordt in dat laatste geval voorzien van pleisterwerk en wit gesausd.



Badkamer

We brengen nieuw tegelwerk en sanitair (wastafel, douchekop, kranen etc.) aan. Stopcontacten en schakelmateriaal vervangen we. Het nieuwe wandtegelwerk in de badkamer komt tot aan het plafond. Het plafond sausen we met schimmelwerende verf. Op de vloer brengen we nieuwe vloertegels aan, die op afschot liggen in de douchehoek, zodat het water naar het putje stroomt.

De radiator in de badkamer vernieuwen we alleen als dat nodig is. Als er nu geen radiator in de ruimte zit, dan plaatsen we deze ook niet.



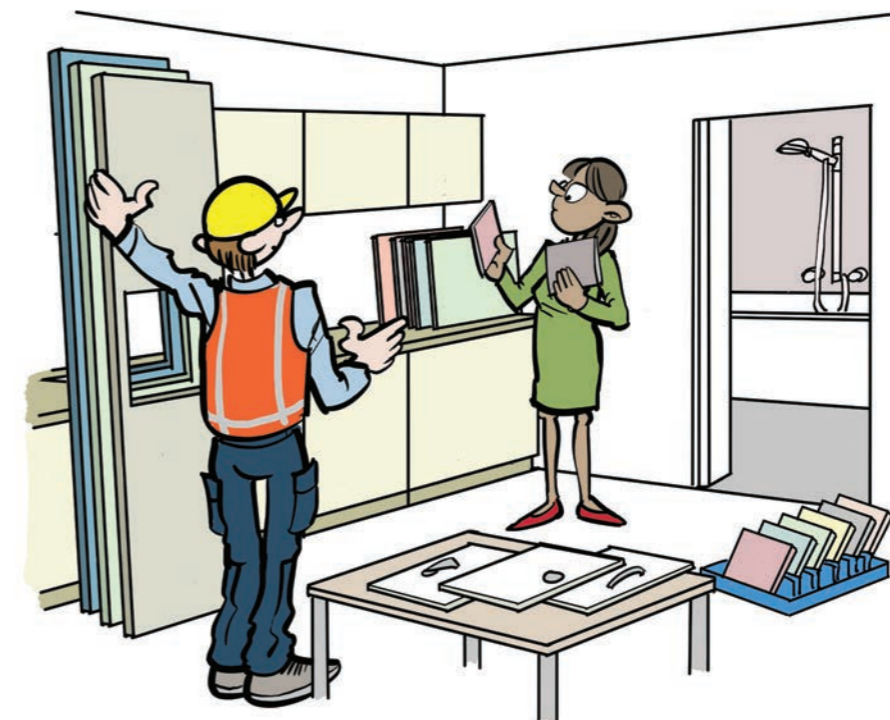
Toilet

We betegelen vloer en de wand (tot 1,20 meter vanaf de vloer). Het plafond en de muur boven het tegelwerk leveren we gesausd op. Als er een fonteintje in het toilet zit, wordt deze teruggeplaatst. Als deze er nu niet zit, wordt deze ook niet geplaatst.



Keuze kleur tegels keuken en badkamer, keukenkasten en aanrechtblad

U mag een keuze maken uit ons pakket voor uw keuken. Zo kiest u zelf de kleur van de tegels, de keukenkasten en het aanrechtblad. Ook voor de badkamer en/of toilet mag u de kleur van de tegels kiezen uit het gratis pakket. Het basispakket is hierbij kosteloos, aanvullende of luxere opties zijn tegen een eenmalige vergoeding. We hebben een proefwoning, waarin u kunt zien welke keuzes er zijn. U hoeft uw keuzes pas later te maken, rond het voorbereidende huisbezoek voor de uitvoering.





4. Planning en uitvoering

Begin 2024 willen we beginnen met de werkzaamheden aan de woningen. Naar verwachting zijn we dan in de eerste helft van 2025 klaar. Dit is onder voorbehoud dat 70% van de bewoners akkoord gaat met het voorstel, het verkrijgen van de omgevingsvergunning en goedkeuring van het bestuur..

Keuzegesprekken

Zodra duidelijk is dat het plan doorgaat, worden er voorbereidende huisbezoeken gepland. U kunt dan ook uw keuze maken voor de kleur van de tegels, kastjes en aanrechtblad voor de keuken, badkamer en toilet.



Dagplanning

U ontvangt de dagplanning uiterlijk twee weken voordat we starten met de werkzaamheden aan uw woning. Dit is een detailplanning waarop staat wanneer we welke werkzaamheden in uw woning doen.

Duur werkzaamheden in uw woning, werk in twee delen

De werkzaamheden in uw woning vinden in twee delen plaats:

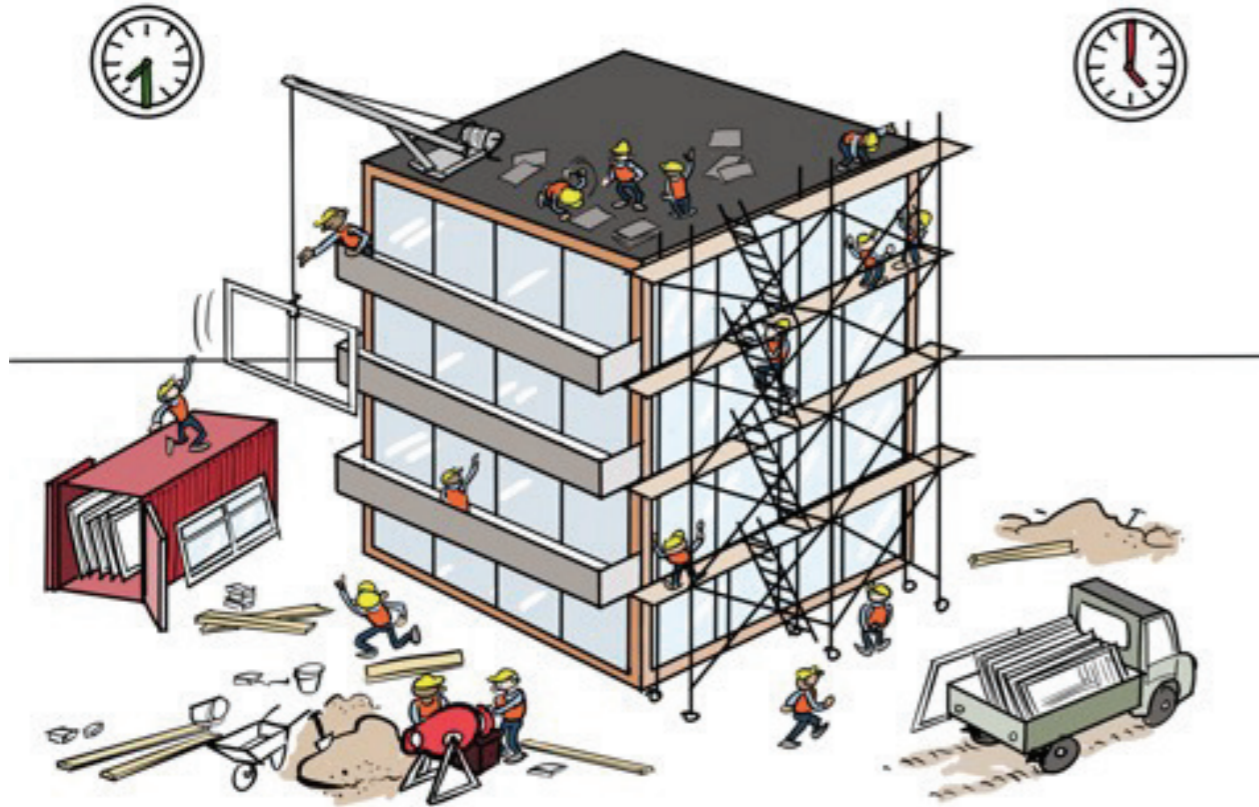
1. Vervangen kozijnen (drie aaneengesloten werkdagen)
We vervangen de kozijnen en treffen we de brandwerende maatregelen.
Na deze werkstroom is het werk in de woonkamer en slaapkamers grotendeels klaar.

LIANDER: Op twee momenten komt Liander bij u langs. De eerste keer is om de meterkast te verzwaren voor het elektrisch koken. Hiervoor moeten ze in het gezegele deel van uw meterkast een knop omzetten. Liander plant deze afspraak apart met iedereen in. U ontvangt hierover t.z.t. informatie van Liander.

2. De rest van de werkzaamheden (maximaal twaalf werkdagen). Heeft u alleen de algemene werkzaamheden? Dan duurt deel 2 drie aaneengesloten werkdagen.
Algemene werkzaamheden: plaatsen MV, werk in meterkast, aanbrengen perilexaansluiting, aansluiten kooktoestel, plaatsen CO₂-meter, e.d.
Individuele werkzaamheden: vervangen keuken, badkamer en/of toilet

LIANDER: De tweede keer komt Liander om het gas af te koppelen. Dit doen we bewust in twee keer om te zorgen dat u geen moment zonder kookgelegenheid komt te zitten. Liander plant deze afspraak apart met iedereen in. U ontvangt hierover t.z.t. informatie van Liander.

Hoelang er tussen deel 1 en deel 2 zit, hangt af van waar u in het gebouw woont. Er kan enkele weken tussen zitten.



Buitenwerkzaamheden en werk bij burens

De buitenwerkzaamheden zitten in een aparte bouwstream. De duur van deze werkzaamheden verschilt per gebouw, we schatten nu: Topaaslaan 7 maanden, toren 2 maanden en Turkooislaan 5 maanden. Bij buitenwerkzaamheden kunt u denken aan de balkons, entree, bergingen en garages, steigerwerk, dakwerkzaamheden, schilderwerk en isolatie gevels (van buitenaf). Tijdens deze werkzaamheden hoeft u niet thuis te zijn. U kunt van deze werkzaamheden (en van werk bij de burens) wel overlast ervaren.

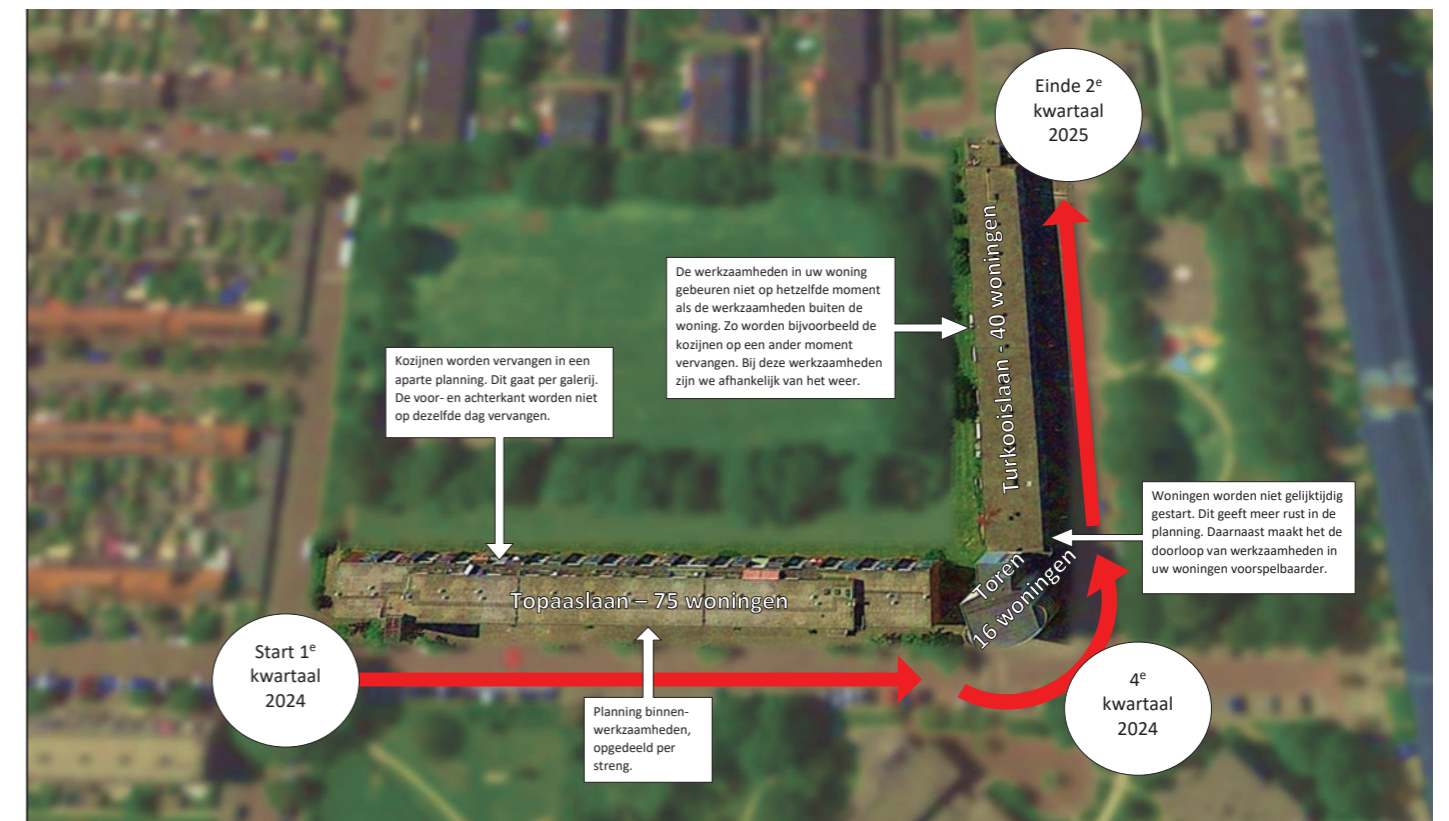
Volgorde / bouwplanning

We starten met de werkzaamheden in de Topaaslaan en eindigen met de Turkooislaan. We schatten dat de uitvoering van het gehele project ongeveer veertien tot zestien maanden zal duren. We houden hierbij rekening met de werkzaamheden die de gemeente gaat uitvoeren rond uw flat met betrekking tot de riolering en nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

In de tekening hiernaast kunt u zien wat de volgorde is van de werkzaamheden en van het bijbehorende tijdsplan:

Volg de voortgang van de werkzaamheden

We houden op de webpagina van dit project op hoofdlijnen bij waar we zijn met het werk. Zo kijken we samen hoe ver we zijn. Ook vindt u hier alle nieuwsbrieven van het project. www.portaal.nl/projecten/duurzame-renovatie-topaaslaan-en-turkooislaan



* Dit is onder voorbehoud van het verkrijgen van de omgevingsvergunning en onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld winters weer of veel regen.

5. Voorbereiding en uitvoering

De werkzaamheden starten begin 2024 en het hele project duurt ongeveer zestien maanden. De werkzaamheden binnen in uw woning duren het eerste deel drie werkdagen en het tweede deel varieert tussen de drie en twaalf werkdagen. De keuken, badkamer of toilet worden niet bij alle woningen aangepakt.

Huisbezoek

De bewonersbegeleider komt bij iedere bewoner langs voor een persoonlijk gesprek over de renovatie. We kijken of de informatie duidelijk is en u kunt uw vragen stellen over het renovatievoorstel. In het gesprek komen ook uw eventuele zorgen aan de orde, zodat we daar bij de uitvoering rekening mee kunnen houden. De afspraken met elkaar leggen we vast op een zogenaamd opnameformulier. U ondertekent deze en ontvangt een kopie van dit opnameformulier.

We vragen u om omstandigheden, zoals lichamelijke beperkingen en/of ziekte¹, of andere beperkingen bij dit gesprek te melden. Samen met u zoeken we naar een passende oplossing, zodat we de werkzaamheden zo goed mogelijk afstemmen op uw mogelijkheden.

Uw voorbereidingen

Voor de meeste werkzaamheden die we buiten uitvoeren, hoeft u niet thuis te zijn. Wel vragen wij u om ruimte te maken. Maak het balkon vrij van spullen en zorg dat er ook op de galerij geen spullen staan. Ook binnen maakt u ruimte voor de werkzaamheden. Voor het vervangen van de kozijnen maakt u 1,5 meter vanaf de gevel vrij.

U dekt uw spullen af met de folie die u van ons krijgt. Waardevolle spullen bergt u goed op.

De uitvoerder van de aannemer maakt hierover met u afspraken tijdens een huisbezoek voor de uitvoering.

Wanneer u verwacht dat uw huisdier last heeft van de werkzaamheden, zorgt u dan zelf voor een logeeradres?

Huisdieren mogen eventueel mee naar de rustwoning, maar zorg dan wel dat u de woning schoon en netjes achterlaat. Laat u de woning niet schoon achter, dan worden de extra schoonmaakkosten bij u in rekening gebracht.

Tip: schrijf uw vragen vooraf op.

¹ We vragen u alleen die informatie te delen, die van belang is voor de uitvoering van de werkzaamheden.



Als we in uw berging werken dan krijgt u van de aannemer een sleutel van een opslagcontainer. Hierin kunt u tijdelijk spullen uit uw berging stallen. U levert uw berging leeg op aan de aannemer. Als de werkzaamheden in uw berging klaar zijn, krijgt u enkele dagen de tijd om uw spullen terug te verhuizen en levert u de sleutel van deze opslagcontainer weer in bij de aannemer.

Uitvoering: dagplanning en meterkastlijst

Voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, ontvangt u informatie over de uitvoering. Daarin staat een gedetailleerde planning, welke werkzaamheden we van dag tot dag uitvoeren en wie deze uitvoeren. Ook staat erin wat u zelf moet voorbereiden, welke overlast u kunt verwachten en bij wie u tijdens de werkzaamheden terecht kunt met vragen. Op de 'meterkastlijst' staan de afspraken met u over de werkzaamheden.

Evaluatie tijdens het werk

We vinden het belangrijk om te weten hoe het gaat tijdens de werkzaamheden. Daarom werken we samen met Centrum voor Woononderzoek. Zij nemen tijdens en na de werkzaamheden telefonisch contact met u op om te vragen hoe de werkzaamheden (zijn) gegaan. Ook houden wij tijdens de uitvoering contact met de klankbordgroep.

De oplevering

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn levert de aannemer op aan Portaal samen met u. U loopt een rondje langs het gedane werk. De aannemer zorgt ervoor dat alles klaar is, maar het kan zijn dat er een opleverpunt is. Bijvoorbeeld dat er een keukendeurtje schade had en voor u opnieuw besteld wordt. Dan noteert de aannemer het onderdeel op een opleverformulier en meldt daarbij wanneer dit opgelost zal zijn. U ondertekent samen met Portaal het opleverformulier en ontvangt een handleiding met uitleg over nieuw geplaatste onderdelen in uw woning.

Zo ziet de globale planning eruit voordat de aannemer in uw woning aan het werk gaat:

<p>Ruim voor start</p>	<p>Opruimen door bewoners in huis en berging. Portaal organiseert een containeractie om te helpen overbodige spullen weg te gooien.</p>
<p>8 tot 12 weken voordat we bij u starten</p>	<p>Huisbezoek De aannemer neemt met u de werkzaamheden in uw woning door. Hij maakt met u specifieke afspraken over de werkzaamheden in uw woning. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wat kan blijven zitten en wat niet • of er bij u sprake is van maatwerk <p>Aannemer noemt de verwachte startdatum in uw woning. Als u het fijn vindt, nodigt u een familielid of kennis uit die bij het huisbezoek aanwezig is.</p> <p>Keuzegesprek / showroom Indien van toepassing uitzoeken keuken, badkamer en toilet. Vaak aansluitend op het huisbezoek voor de uitvoering.</p> <p>Meterkastlijst Deze afspraken, werkzaamheden en eventuele keuzes leggen we vast in een zogenaamde meterkastlijst, die zowel u als de aannemer ondertekent. Een kopie krijgt u mee. Tijdens het werk hangen we deze lijst op uw meterkast (vandaar de naam).</p>
<p>Twee weken voor de start van de uitvoering</p>	<p>U ontvangt een brief met daarin: De definitieve startdatum van de werkzaamheden in uw woning De verwachte startdatum van de werkzaamheden in uw berging U ontvangt afdekfolie voor uw spullen.</p>
<p>Een paar dagen voor de start van de uitvoering</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 orde is. We maken foto's en notities van de bestaande situatie.</p>

Begeleiding op locatie

Bewonersbegeleider Hilde Driesen van aannemer VIOS Bouw is straks uw eerste aanspreekpunt. Zij helpt u met de voorbereidingen op de werkzaamheden en u kunt haar vragen stellen. Komt u er niet uit met de aannemer? Of wilt u iemand van Portaal spreken? Dan kunt u terecht bij Chantal Gijsenij, de bewonersbegeleider van Portaal.

Persoonlijk gesprek

Als u behoefte heeft aan een persoonlijk gesprek, dan is dat altijd mogelijk. Als het nodig is, leggen wij dingen nog een tweede of derde keer uit. Liever een keer teveel dan te weinig. Ook als u problemen heeft die niet direct met de werkzaamheden te maken hebben, bieden wij een luisterend oor. Wij helpen u graag als we kunnen bijdragen aan uw welzijn en daarmee aan het slagen van het project.





6. (Geen) Huurverhoging en financiële gevolgen

Uw woning is straks energiezuiniger en comfortabeler. Dat betekent dat uw energieverbruik daalt. Verandert uw gezinssituatie niet en blijft uw verbruiksgedrag hetzelfde, dan mag u een besparing verwachten. U betaalt geen huurverhoging voor het onderhoud aan en het isoleren van uw woning.

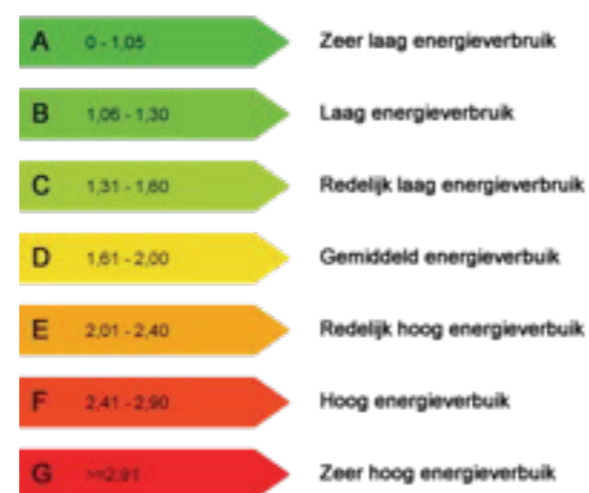
Geen huurverhoging voor gehele pakket

U betaalt voor dit gehele pakket aan maatregelen (voor zowel het onderhoud als voor de verbeteringen) geen huurverhoging! Uw servicekosten wijzigen niet door het project.

U gaat besparen op uw stookkosten

De woningen variëren nu in **energielabel van B tot G**. Na de renovatie zal dit tenminste **energielabel A** zijn.

De woningen worden energiezuiniger. Bij gelijkblijvend verbruik, kunt u een besparing verwachten op uw stookkosten.



Geen variabele en vaste kosten voor gas meer

Liander verwijdert de gasmeter uit uw woning. Portaal betaalt de kosten van het verwijderen, u hoeft dit niet zelf te betalen. Als dit administratief verwerkt is, betaalt u geen vastrechtkosten meer. De hoogte van dit bedrag verschilt per energieleverancier (tussen de € 60 en € 200 per jaar). Daarnaast neemt u geen gas meer af.

Gevolgen bij een vast energiecontract





Heeft u een meerjarig vast contract bij uw energieleverancier? Dan wordt er meestal geen boete gerekend voor het afsluiten van het gas als een woningbouwcorporatie of netbeheerder het gas afsluiten. Doet uw leverancier het toch? Dan compenseert Portaal uw boete. NB dit geldt niet voor contracten die afgesloten zijn nadat we bekend maakten dat uw woning gasloos ging worden.

Uw elektraverbruik neemt toe

U gebruikt meer elektra door het elektrisch koken en ook de mechanische ventilatie gebruikt stroom.

Reguliere huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging zal op reguliere wijze plaatsvinden. U ontvangt zoals u gewend bent van Portaal hier rond april informatie over. Dit staat verder los van dit project.

-  **het isoleren van de woningen, dalen uw stookkosten.**
-  **de kosten van uw gasverbruik en vastrecht gas vallen weg**
-  **uw elektraverbruik zal stijgen door het elektrisch koken en door de MV**
-  **uw servicekosten zullen niet wijzigen door het project**

Per saldo verwachten we (bij gelijk gedrag) voor iedereen een besparing op uw woonlasten.

7. Renovatie in bewoonde staat en sociaal plan

De renovatie- en onderhoudswerkzaamheden die in dit voorstel staan, kunnen we in bewoonde staat uitvoeren. Dat betekent dat u tijdens de renovatie in uw woning kunt blijven wonen. Een renovatie geeft altijd overlast, maar die beperken we zoveel mogelijk.

Renovatie in bewoonde staat

De renovatie- en onderhoudswerkzaamheden die in dit renovatievoorstel beschreven staan, kunnen we in bewoonde staat uitvoeren. Dat betekent dat u tijdens de renovatie in uw woning kunt blijven wonen. Een renovatie geeft overlast voor u als bewoner. We beperken de overlast zoveel mogelijk en geven afdekfolie zodat u zelf ook een en ander kunt afdekken in uw woning.

De werktijden zijn van 07:30 uur tot 17:00 uur. De werkplek en omgeving wordt iedere dag netjes, bezemschoon en veilig achtergelaten. Als we uw keuken, badkamer en/of toilet hebben vervangen, dan zijn deze bij oplevering volledig schoongemaakt. Door onvermijdbare stof bij het werken blijft er ook altijd werk over voor uzelf om de woning weer helemaal schoon te krijgen.

Maatwerk

Is er bij u sprake van bijzondere omstandigheden zoals wisseldiensten of medische en/of psychische bijzonderheden die om extra aandacht vragen? Dan bespreken we met u of er behoefte is aan maatwerk. We geven u voor draagvlak een indicatie van het maatwerk dat we voor u in gedachten hebben, zodat u weet waar u op kunt rekenen. Onze bewonersbegeleiders zijn er voor u als u vragen of zorgen heeft.

Regelingen voor u

Vergoeding voor overlast

U krijgt een vergoeding voor de dagen dat de aannemer binnen in uw woning aan het werk is. Dat is een bedrag van 15 euro per kalenderdag (dat zijn werkdagen en weekenddagen) ongeacht de hoeveelheid werk. Loopt het werk uit en duren daardoor de werkzaamheden langer dan de afgesproken drie (deel 1) en twaalf (deel 2) werkdagen, dan krijgt u 25 euro vertragsvergoeding per extra kalenderdag. Dit geldt alleen als Portaal en/of de aannemer de oorzaak van de vertraging zijn.

Gebruik water en elektriciteit

De aannemer zal indien nodig voor het werk in uw woning soms gebruik maken van uw water of elektra. Zij verwacht zeer weinig elektra of water nodig te hebben. Het is echter wel mogelijk dat u iets meer energie verbruikt dan u normaal gewend bent. Uw klankbordgroep heeft voor u, als uitzondering voor dit project, geregeld dat u hiervoor een vergoeding van 15 euro voor ontvangt. Deze vergoeding dekt ook eventueel extra verbruik van elektra wanneer u van ons tijdelijk een elektrisch kacheltje te leen heeft gekregen.

Aan wie wordt uitbetaald?

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

- u bent hoofdhuurder van de woning;
- u houdt uw hoofdverblijf in de woning;
- u heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.

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. Portaal keert de vergoeding uit binnen twee weken nadat de werkzaamheden in uw woning zijn opgeleverd op het bij ons bekende rekeningnummer (waar ook de huur van afgeschreven wordt).

De vergoeding is een compensatie voor het verminderde woongenot door lawaai en het tijdelijk niet kunnen gebruiken van voorzieningen in of rond de woning, stofoverlast, schoonmaakkosten, gebruik van elektriciteit en water door de aannemer, het bestellen van een maaltijd en verwarming (het droogstoken van een ruimte). Dus voor extra kosten die u maakt tijdens de renovatie.

Deze vergoeding is niet van toepassing bij:

- onwerkbare dagen, bijvoorbeeld door kou of regen, waardoor bepaalde werkzaamheden niet volgens planning uitgevoerd kunnen worden,
- feestdagen, tijdens de periode dat uw woning gerenoveerd wordt,
- een onvermoede vervuiling in de woning,
- als de werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning langer duren, zoals schilderwerk,
- overmacht of een calamiteit, buiten de invloed van de aannemer en/of Portaal om.

Indien de werkzaamheden langer duren door één van de bovengenoemde redenen, stellen wij de desbetreffende bewoner(s) zo spoedig mogelijk op de hoogte.

Bewonersbegeleiding / uitvoerder

Voor, tijdens en na de renovatie is de bewonersbegeleiding van de aannemer aanwezig en een bewonersbegeleider van Portaal bereikbaar. We vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Waar nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen.

Welke overlast en ongemakken kunt u ervaren?

- Werklieden in en om uw woning en woongebouw.
- Geluidsoverlast door de werkzaamheden.
- Verplaatsen van (een deel van) uw meubels en spullen in uw woning, balkon en berging.
- Overlast voor uw huisdieren. Wanneer u verwacht dat uw huisdier overlast heeft van de werkzaamheden, zorgt u dan zelf voor een logeeraadres?
- Extra verkeer door aanvoer van werklieden en materiaal.
- Rondom het gebouw komt een steiger voor de werkzaamheden aan de gevels en het dak.
- We werken zoveel mogelijk stof arm, door machines te voorzien van stof afzuiging. Toch is stof en gruis niet te voorkomen.

Uw medewerking gevraagd

We doen er alles aan om veilig en goed te werken. Hierbij kunt u ons helpen. We vragen uw medewerking om:

- uw spullen in de werkzones en looproutes er naartoe tijdelijk weg te halen, zodat er goed gewerkt kan worden en niets beschadigd raakt.
- een gedeelte aan de binnenkant van het raam (strook van ongeveer 1,5 meter) vrij te maken als werkruimte bij het vervangen van de kozijnen. U verwijdert ook de raambekleding, zoals vitrage, gordijnen of lamellen.
- uw huisdieren uit de buurt te houden van de werkzaamheden.
- uw kostbare spullen, zoals uw sieraden, laptop en mobiele telefoon, op te bergen.
- toegang tot uw woning te geven aan de werklieden op de dagen dat dit in uw woning nodig is. Deze dagen staan vermeld op de dagplanning die u vooraf ontvangt. Bent u (of iemand anders namens u) niet thuis, dan kunt u de sleutel afgeven bij de uitvoerder van VIOS Bouw. Realiseert u zich wel dat dit een tegemoetkoming is van de aannemer om zo samen tot een oplossing te komen voor uw afwezigheid. De eindverantwoordelijkheid blijft bij uzelf.

Voor de buitenwerkzaamheden vragen we u om:

- Uw balkon vrij te maken van uw spullen
- Uw berging vrij te maken van spullen (tijdelijke bergruimte in container)
- De werkruimte vrij maken van door u zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) als dit nodig is. Zie pagina 28 voor aanvullende informatie over ZAV.

Vervangende voorzieningen bij vervanging keuken/douche/toilet

Badkamer

U kunt tijdelijk gebruik maken van de douche in een douchevoorziening (dit kan een woning in de buurt zijn of een losse douchevoorziening). Deze ruimte wordt regelmatig schoongemaakt. We bieden in deze ruimte ook een wasmachine aan om te gebruiken. De ervaring leert echter dat de meeste bewoners het liefste bij familie / vrienden / burens of op de sportschool douchen. Een badkamervervanging duurt maximaal twaalf werkdagen.

Toilet

Tijdens werktijd bieden we een toiletvoorziening aan in de buurt van uw woning. U kunt buiten werktijden altijd in uw woning gebruik maken van een toilet(voorziening). Indien gewenst krijgt u hiervoor een droogtoilet in de woning of plaatsen we de toiletpot terug (als dit mogelijk is en er geen droogtijd meer nodig is). We verwachten dat een toiletvervanging maximaal vijf werkdagen duurt.

Keuken

Als uw keuken wordt vernieuwd, kunt u maximaal acht werkdagen geen gebruik maken van uw keuken. Zolang u geen gebruik kunt maken van uw eigen kooktoestel, kunt u een tijdelijke kookvoorziening (2 pits-kookplaat) gebruiken.

Wasmachine

Als u tijdens de werkzaamheden geen gebruik kunt maken van de wasmachine, is er ook een tijdelijke wasmachine beschikbaar in de douchewoning.

Mogelijkheden om afstand te nemen van de werkzaamheden

Rustwoning of Huiskamerwoning

Er komt een rustwoning in de buurt, waar alle bewoners gebruik van kunnen maken. De woning is hoofdzakelijk bedoeld voor als er werkzaamheden zijn in uw woning. Als u veel last heeft van het werk bij uw burens kunt u ook aanvragen er gebruik van te maken. Ook werken we samen met het Huis van de Buurt om even buiten het gebouw te kunnen zijn. Voordat de werkzaamheden beginnen, vragen we wie er gebruik van de rustwoning wil maken. U kunt in de rustwoning niet overnachten. De woning is voorzien van tv en internet, keuken, toilet en badkamer (wasmachine) en is gemeubileerd. Ook wordt deze geregeld schoongemaakt. U hoeft uiteraard niets te betalen voor het gebruik van deze woning. Er zijn leefregels, die in de huiskamerwoning hangen. Denkt u bijvoorbeeld aan het netjes achterlaten van de woning na gebruik.

Overige voorzieningen en afspraken

Afdekvoorzieningen en verhuisdozen

Waar gewerkt wordt, is er veel stof. U krijgt van de aannemer afdekfolie zodat u uw meubels kunt beschermen. De aannemer dekt waar het nodig is, uw vloer af met stevige bescherming (stucloper). Als u een ruimte tijdelijk leeg moet maken (zoals de keuken), dan kunt u bij de aannemer voor verhuisdozen in bruikleen terecht.

Verwarming

We voeren geen werkzaamheden uit aan de verwarming, maar het kan incidenteel voorkomen dat we een radiator moeten vervangen. We streven ernaar dezelfde dag de verwarming weer werkend te hebben. Bij het balkonkozijn (galerijwoningen) treffen we voorzieningen zonder dat de radiator hoeft te worden afgekoppeld. Deze radiator komt op consoles te staan. Als het ergens nodig is, verzorgen we elektrische kachels.

Water

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, dit kondigen we van te voren zo goed mogelijk aan.

Berging

Voor het isoleren van het plafond moet de berging tijdens werkzaamheden leeg. Tijdens dit werk heeft u bieden we tijdelijk een opslagcontainer aan voor uw spullen. Deze container is tenminste zo groot als uw berging en wordt vlakbij uw woongebouw geplaatst. Voor iedere huishouden is er een eigen afsluitbare opslagruimte.

Garage

Voor het isoleren van het plafond moet de garage tijdens werkzaamheden leeg. Tijdens dit werk bieden we tijdelijk een opslagcontainer aan voor uw spullen. Deze container is kleiner dan uw garage (zelfde als voor de berging, er past geen auto in) en wordt vlakbij het gebouw geplaatst.

Asbestsanering

Wanneer er in een ruimte asbest moet worden verwijderd (mogelijk bij keuken, badkamer of toiletvervanging), dan kunt u tijdelijk geen gebruik maken van uw woning. We verwachten op dit moment dat dit niet langer dan een werkdag is. U kunt indien gewenst gebruik maken van de huiskamerwoning tijdens deze werkzaamheden. Aan het einde van de werkdag wordt uw woning, na officiële controle, weer vrijgegeven.

Woningtoegang

Als u zelf niet aanwezig bent, kunt u met de aannemer afspraken maken over de toegang tot uw woning. De aannemer hanteert duidelijke regels over het werken in de woning. Veiligheid op de werkplaats is voor ons en voor u erg belangrijk. Aan het eind van iedere werkdag loopt VIOS Bouw een afsluitende controleronde. Ook tijdens het werk zijn er duidelijke regels over het veilig sluiten van werkruimtes als er (even) niet gewerkt wordt.



We stellen ook een telefoonnummer beschikbaar dat u kunt bellen als u iets verdachts ziet. Zo zorgen we samen voor een veilige werksituatie.

Schadeprotocol

Wat te doen bij onvoorziene schade of klachten?

Soms raakt iets beschadigd tijdens werkzaamheden. Dat is heel vervelend. Uiteraard geldt dat de aannemer is verzekerd voor (onvoorziene) schade die ontstaat aan uw eigendommen in en om uw woning. Wij vragen u om een schade zo snel mogelijk (lieft dezelfde dag of binnen 24 uur) telefonisch of per mail te melden met foto's waarop de schade zichtbaar is. Na ontvangst van uw schademelding of klacht neemt de aannemer binnen één werkdag met u contact op over de afhandeling.

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. Ook als u vindt dat de werkzaamheden niet volgens afspraak verlopen of als u opmerkingen heeft, vragen wij u dit zo spoedig mogelijk bij de uitvoerder van de aannemer melden. Zo bent u verzekerd van een snelle en zorgvuldige afhandeling. Geef géén klachten door aan de werklieden. Zij zijn druk met de uitvoering van de werkzaamheden en kunnen uw klacht niet afhandelen.

Let op:

Gooi geen beschadigde spullen weg voordat het duidelijk is of en zo ja welke vergoeding u hiervoor ontvangt. Zonder beschadigde spullen wordt er geen vergoeding uitgekeerd. Voer ook geen reparaties uit voordat er iemand de schade is komen opnemen. Als de schade al is hersteld, kunnen wij die niet meer beoordelen en vergoeden.

Raambekleding (gordijnen, zonwering e.d.)

U verwijdert uw raambekleding wanneer er werkzaamheden aan uw kozijn plaats vinden. Mocht blijken dat deze, door de werkzaamheden, niet teruggeplaatst kunnen worden, dan kijkt de aannemer of hier een praktische oplossing voor is. Zo niet, dan ontvangt u een vergoeding voor de raambekleding van €17,97 per m². De aannemer beoordeelt tijdens het huisbezoek voor de uitvoering of dit bij uw woning van toepassing is of dat uw raambekleding (met een praktische oplossing) teruggeplaatst kan worden.

Vloerbekleding

De aannemer heeft een asbestrapport met hierin per woning het te saneren deel. Hij informeert u hierover tijdens het huisbezoek. In enkele gevallen kan het nodig zijn asbest in de (keuken)vloer te saneren. Het kan zijn dat er in dat geval de aannemer genooddakt is om uw vloer te verwijderen. In dat geval ontvangt u een vergoeding voor uw vloerbekleding in deze ruimte. Hiervoor hanteren we een vaste vergoeding van € 25,14 per m².

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Er zijn huurders die veranderingen of zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht. Dit noemen wij een ZAV. Waar mogelijk proberen we een ZAV te behouden. Soms is dat door het uitvoeren van de werkzaamheden helaas niet mogelijk. In dat geval geldt er in een aantal gevallen

een vergoeding.

Vergoedingen

Het bepalen van deze vergoeding is in dit project maatwerk, waarbij conform het reguliere (ZAV-) beleid van Portaal de volgende uitgangspunten gelden:

- De bewoner heeft toestemming van Portaal gekregen voor het aanbrengen van de ZAV en nog niet eerder een vergoeding hiervoor ontvangen
- De vergoeding wordt aan de hand van de dagwaarde bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met een afschrijvingstermijn
- Portaal betaalt geen vergoeding als wij de ZAV verwijderen en er een nieuwe vervangende voorziening voor wordt terugplaatst
- De ZAV moet technisch in orde zijn
- Het gaat om zaken die aard- en nagelvast² zijn

Vaak blijkt bij renovatie dat bewoners, soms al jaren geleden, een ZAV hebben aangebracht, zonder Portaal daar van op de hoogte te stellen, of Portaal om toestemming te vragen. In uitzondering op het reguliere beleid nemen we ook de ZAV's mee die weliswaar niet conform beleid goedgekeurd zijn door Portaal, maar waarvan aannemelijk is dat deze destijds wel goedgekeurd zouden zijn bij een formele aanvraag.

Tijdens de technische opname is er bij u gekeken of er bij u sprake is van een ZAV die in de weg zit voor het werk. In dat geval geven we u daarover voorafgaand aan de draagvlakmeting zoveel duidelijkheid over de gevolgen voor de ZAV in uw woning.

WMO voorzieningen

Als u een medische aanpassing in de woning heeft (een zogenaamde WMO-voorziening), zoals een verhoogd toilet of een beugel en de ruimte wordt vervangen, dan verwijderen we tijdelijk deze voorziening en plaatsen deze weer terug (zonder kosten).

Vaatwasmachineaansluiting keuken

Deze aansluitingen brengen wij (in het geval van keukenvervanging) alleen terug als u deze deugdelijk heeft aangelegd. In alle andere situaties bent u zelf verantwoordelijk voor het terugplaatsen. Indien u in aanmerking komt voor een keukenvervanging, dan kan de aannemer als u wilt een (nieuwe) vaatwasmachineaansluiting tegen betaling aanbrengen in de woning. U kunt dit tijdens het huisbezoek voor uitvoering bespreken.

²De voorziening zit vast aan woning en kan niet of lastig zonder schade worden losgemaakt.

8. Draagvlak: bent u het eens met het renovatievoorstel?

Om de werkzaamheden aan uw woning te mogen uitvoeren, hebben we uw toestemming nodig. Portaal en VIOS Bouw vragen daarvoor aan alle huishoudens om hun stem uit te brengen. Dat noemen we een draagvlakmeting. Hoe werkt dit?

Stap voor stap:

1. U ontvangt het renovatievoorstel en een begeleidende brief met uitleg over de draagvlakprocedure. U heeft in juni de brief ontvangen waarin staat of uw badkamer, toilet en/of keuken in aanmerking komt voor vervanging. Deze brief maakt onderdeel uit van het renovatievoorstel. Lees de informatie uit het voorstel goed door en noteer uw vragen.
2. U heeft een afspraak voor een draagvlakgesprek. Heeft u deze nog niet? Bel ons.
3. We komen bij u langs om het renovatievoorstel met u door te spreken en al uw persoonlijke vragen te beantwoorden.
4. U ontvangt van het bedrijf e-Democracy zowel digitaal (als we een emailadres van u hebben) als ook op papier een stemformulier. Zij versturen ook een herinnering.
5. U stuurt uiterlijk dinsdag 12 september 2023 uw ingevulde reactieformulier naar E-Democracy. U kiest zelf of u digitaal stemt of op papier. Het papieren stemformulier kunt u per post (kosteloos) retourneren via een bijgesloten antwoordenvolp. Bent u slecht ter been? Onze bewonersbegeleider helpt u graag om de envelop te posten.
6. Op het formulier geeft u aan of u akkoord gaat met de informatie uit het renovatievoorstel en de begeleidende brief. Er is ook ruimte voor uw motivatie.
7. Op dinsdag 19 september 2023 hebben we een officieel moment met de klankbordgroep en HBV Leiden (huurdersbelangenvereniging). Dan openen we de uitslag die we van e-Democracy ontvangen. De uitslag maken we daarna aan iedereen schriftelijk de uitslag bekend.
8. Na het behalen van draagvlak gaat een bezwaarperiode in van acht weken (zie volgende pagina).



Het bedrijf e-Democracy is een gespecialiseerd bedrijf dat de stemming verzorgt. U stemt digitaal of per papieren stemformulier. E-Democracy houdt Portaal op de hoogte van wie er nog niet heeft gestemd. Sociaal projectleider Yvette Feld vraagt mensen die nog niet hebben gestemd of zij alsnog hun stem willen indienen. Dinsdagochtend 19 september is hiervoor de uiterste mogelijkheid. Het inleveren is belangrijk omdat iedere niet ingeleverde stem automatisch een nee-stem is in Leiden. e-Democracy levert een (geanonimiseerd) rapport op met de uitslag om met iedereen te kunnen delen. Portaal ontvangt ook een eindrapport met de ingediende stemformulieren.



Wanneer kan de renovatie worden uitgevoerd?

De werkzaamheden uit dit voorstel gaan door wanneer 70% of meer van de bewoners met het renovatievoorstel akkoord gaat. Op dat moment zijn alle bewoners, ook als u tegen of niet heeft gestemd, volgens de wet aan het projectvoorstel gebonden. Natuurlijk is dit onder voorbehoud van het afgeven van vergunningen en definitief akkoord van het bestuur.

Heeft u begeleiding? Bijvoorbeeld van het wijkteam of van een zorginstelling? Wilt u dan contact opnemen met uw begeleiding en vragen of zij samen met u het voorstel door kunnen nemen. Zo kunt u samen kijken wat er op u afkomt en of u extra ondersteuning nodig heeft. Uw begeleiding kan ook rechtstreeks contact opnemen met ons bij vragen.

Wanneer treedt het sociaal plan in werking?

Het renovatievoorstel (dit boekje) treedt in werking na de datum dat wij u schriftelijk hebben geïnformeerd dat de renovatie doorgaat.

Ik ga op vakantie en nu?

U kunt digitaal uw stem uitbrengen of u machtigt iemand om uw stem uit te brengen.

Ik wil geen renovatie, wat kan ik doen?

Heeft u tegen gestemd en is meer dan 70% van de bewoners voor de renovatie? Dan kunt u binnen 8 weken na ontvangst van de brief met de uitslag van de stemming naar de rechter gaan. U kunt de rechter vragen of in uw situatie het

renovatievoorstel redelijk is. De werkzaamheden uit het plan worden bij iedereen uitgevoerd tenzij de rechter voor u anders heeft bepaald.

Wanneer minder dan 70% van de zittende bewoners instemt, dan kunnen we de woning niet energiezuinig maken. Portaal beraadt zich dan opnieuw om eventueel alleen noodzakelijk onderhoud uit te voeren.

Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan in een specifiek geval voor een huurder aanzienlijk ongunstiger is dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder kan Portaal in die situatie verzoeken af te wijken van dit sociaal plan. In dat geval neemt Portaal dit verzoek in behandeling en neemt binnen dertig dagen na ontvangst een besluit. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van Portaal bezwaar maken bij de lokale geschillencommissie (www.Leidsegeschillencommissie.nl).

Geschillen

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing en/of interpretatie van dit renovatievoorstel kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de geschillencommissie. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de commissie, staat het die partij(en) vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter.

9. Contact

We vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Waar nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw specifieke situatie.

Projectteam

Het projectteam bestaat uit medewerkers van Portaal en VIOS Bouw BV met haar partners. We stellen graag een aantal teamleden aan u voor.



Hilde Driesen
Bewonersbegeleider
VIOS Bouw
030 262 78 72



Ruud Smit
Uitvoerder
VIOS Bouw
030 262 78 72



Chantal Gijsenij
Bewonersbegeleider
Portaal
06 100 57 776 of
088 767 82 25
topaaslaan@portaal.nl



Yvette Feld
Sociaal projectleider
Portaal
topaaslaan@portaal.nl



Estella Ridderbos
Projectleider VIOS Bouw



Christy Spruijt
Werkvoorbereider
VIOS Bouw



Jan Heidema
Kwaliteitscontroleur Portaal
topaaslaan@portaal.nl

We spannen ons gezamenlijk in om goed werk te leveren. Een goed onderling contact bij de uitvoering van de werkzaamheden vinden we belangrijk. Bent u toch niet tevreden of ontstaan er problemen, dan horen we dat graag van u. We lossen eventuele problemen zo snel mogelijk op. We stellen u te zijner tijd graag voor aan alle contactpersonen van het projectteam.

Veel gestelde vragen

Bij deze brochure vindt u een overzicht met veel gestelde vragen en de antwoorden er op. We houden deze lijst ook bij op de pagina van dit project op de website van Portaal.
www.portaal.nl/projecten/duurzame-renovatie-topaaslaan-en-turkooislaan

Contact met Portaal

Portaal is telefonisch bereikbaar op
088 767 82 25 of via www.portaal.nl.



Bijlage 1: Technisch plan in het kort – galerijwoningen

ALGEMENE WERKZAAMHEDEN

BUITEN UW WONING

Isolatie	Spouwmuurisolatie en isolatie op plafonds van bergingen/garages
Dak	Dakisolatie aanbrengen en vervangen randen
Entree	Upgrade portiek/entree
Trappenhuis/hal	Reinigen, herstel en schilderen kozijnen waar nodig
Galerij	Ophogen galerij vloer, vervangen hekwerk (spijlen, geen melkglas)
Balkon	Geheel opknappen: coating vloer, sausen muur, vervangen reling (spijlen) Herstel waar nodig. Tegels bovenste verdieping eraf en teruggeplaatst.
Riolering	Er loopt een rioleringsbuis door het gebouw naar beneden (standleiding). Het onderste deel vervangen we. Dit deel zit in garages en/of bij bergingen.
Regenpijp	Vervangen regenpijpen (hemelwaterafvoeren)

BINNEN UW WONING

Keuken	Perilex aanbrengen voor elektrisch koken (kabelgoot) Aanbrengen box Mechanische Ventilatie (MV) Plaatsen en aansluiten vervangend kooktoestel
Badkamer	Vervangen en/of inkorten badkamerdeur (indien nodig) Aanbrengen nieuw ventilatieventiel in wand naar toilet, bestaande ventilatiesparing afdichten
Toilet	Aanbrengen koof, optimaliseren Mechanische Ventilatie (MV) Brandveiligheid Dichtzetten doorvoer van buizen voor brandveiligheid en leidingen brandwerend maken
Binnendeuren	Indien nodig ca. 2 cm inkorten t.b.v. goede werking mechanische ventilatie
Meterkast	Controle installatie electra (vervangen oude groepenkasten) Aanpassen groepenkast t.b.v. elektrisch koken (kabelgoot) Verwijderen gasaansluiting
Kozijnen	Vervangen huidige kozijnen door kunststof kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters Vervangen voordeur en balkondeur woning (brievenbus eigen woning verdwijnt)

VRAAGGESTUURDE WERKZAAMHEDEN

U heeft een brief ontvangen met technische beoordeling. U kiest zelf of u een ruimte wel of niet wil laten vervangen (mits technisch in orde).

Badkamervervang	Voorzetwand (ca 3/4 cm), leidingen weggewerkt Standaard keuzes en keuzes tegen bijbetaling
Toiletvervang	Standaard keuzes en keuzes tegen bijbetaling
Keukenvervang	Voorzetwand (ca 7/8 cm), leidingen weggewerkt Standaard keuzes en keuzes tegen bijbetaling

Bijlage 2: Technisch plan in het kort - toren

De woningen Turkooislaan 2a t/m 2s zijn uit 1995. Voor de woningen in de toren geldt hetzelfde gewenste eindresultaat als voor de woningen uit de galerijflats: een goed geïsoleerde woning (label A), die gasloos is en voldoet aan de basiskwaliteit van Portaal.

Op veel vlakken voldoen de woningen al. Ze zijn grotendeels al geïsoleerd, ze zijn al gasloos en ze hebben al mechanische ventilatie.

Welke werkzaamheden voeren we dan wel uit om tot het doel te komen?

Zie hier in het kort een overzicht:

IN DE WONING

- Vervangen kozijnen door kunststof kozijnen met HR++ glas (met draaikiep-ramen)
- Controle op brandwerendheidseisen en elektra-installatie (conform geldende normen)
- Reinigen bestaande mechanische ventilatie (MV-installatie), herstel waar nodig

BUITEN DE WONING

- Sausen gevel
- Aandacht voor afwatering in de centrale portieken
- Dakisolatie
- Onderhoud centrale entree, schilderen houten kozijnen



HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE NA SCHILDEREN STUCWERK GEVEL

Bijlage 3: Sociaal plan in het kort

Aanpak in bewoonde staat



- De algemene werkzaamheden in de woning zijn er in twee delen:
 - o deel 1: de kozijnen (3 werkdagen)
 - o deel 2: de rest van de algemene werkzaamheden en individuele werkzaamheden (maximaal 12 werkdagen)
 - o hoelang er tussen deel 1 en deel 2 hangt af van waar u in het gebouw woont. Er kan enkele weken tussen zitten.
- De vraaggestuurde werkzaamheden (vervanging keuken, badkamer en/of toilet) voeren we uit tijdens deel 2. Heeft u geen vraaggestuurd werk? Dan duurt deel 2 in totaal 3 werkdagen.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat: terwijl u in de woningen blijft wonen. Om dit mogelijk te maken bieden wij voorzieningen (o.a. tijdelijke noodkeuken, douchewoning, slaapwoning bij nachtdienst)
- Voor huurders, die vanwege bijzondere omstandigheden (medisch en/of psychisch) niet in de woning kunnen blijven tijdens de werkzaamheden in hun woning, is er een logeerwoning beschikbaar.
- De werktijden zijn standaard op werkdagen tussen 7:30 uur tot 17:00 uur.
- Er is een alternatieve ruimte (rust/recreatieplek) tijdens het werk in eigen woning beschikbaar.
- Er is buiten werktijd altijd water, elektra en een toiletvoorziening in de woning.
- Wanneer uw wasmachine tijdelijk niet in uw eigen woning te gebruiken is, bieden we, als u wilt, een voorziening in de buurt aan.
- U ontvangt van te voren een meterkastlijst (met de werkafspraken in uw woning) en een dagplanning (wat we doen en welke overlast daarbij verwacht wordt en datum oplevering woning). De dagplanning wijzigt soms, dan hoort u dat zo spoedig mogelijk van ons.
- We delen ook de planning van het gebouw

op hoofdlijnen, zodat u ook een beeld heeft wanneer we op andere plekken in het gebouw bezig zijn.

Hulp & ondersteuning



- Tijdens de werkzaamheden in uw woning bieden bewonersbegeleider(s) van VIOS en/of Portaal u persoonlijke begeleiding.
- Voordat het werk in uw woning begint, ontvangt u afdekfolie om uw spullen af te dekken. U dekt hiermee zelf uw eigendommen af. Aan het eind van de werkdag wordt de werkruimte bezemschoon opgeleverd.
- Als we uw badkamer, keuken en/of toilet vervangen, dan leveren we deze schoongemaakt op.
- Portaal biedt hulp voor kwetsbare huishoudens indien nodig. Bijvoorbeeld bij het verschuiven van spullen of bij andere voorbereidingen, wanneer iemand zelf of met hulp van diens omgeving dit niet kan. Dit is extra hulp buiten het sociaal plan om en dit noemen we maatwerk.
- Voor draagvlakmeting bespreken we het gehele plan met u in een huisbezoek.
- Maatwerk bespreken we tijdens dit persoonlijk huisbezoek. Ook later, voor start werk komen we nog een keer langs om uitgebreid alles door te nemen.
- Uw berging, garage en/of opslagruimte onder in het gebouw moet tijdens de renovatie een aantal dagen leeg om in te werken. U krijgt in deze periode een eigen afsluitbare opslagcontainer om tijdelijk uw spullen uit de berging in op te slaan als deze leeg moet.

Financiële regelingen



- Elk huishouden ontvangt een vergoeding van € 15,00 per kalenderdag voor de twee periodes dat er in uw huis gewerkt wordt.
- Elk huishouden ontvangt een eenmalige energietoeslag van €15,00. Dit is voor incidenteel extra gebruik van water of elektra in uw woning. Normaalgesproken zal gebruik gemaakt worden van voorzieningen buiten uw woning.
- Voorziena schade: als vooraf bekend is dat schade aan vloeren, wanden of raambekleding niet te voorkomen of op te lossen is, dan geldt een vaste vergoeding per m2. U hoort voor draagvlakmeting of dat bij u ook het geval is.
- Is er onvoorziene schade dan geldt een schadevergoeding achteraf. Deze wordt bepaald volgens vaste regels (info hierover in uitgebreidere bewonersbrochure).
- Als een Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) niet kan blijven zitten en ook niet terug kan, dan geldt in sommige gevallen een vergoeding. (ZAV Beleid Portaal). Dit is bekend per bewoner voor draagvlakmeting.
- Als u een medische aanpassing in de woning heeft (WMO-aanpassing), zoals een verhoogd toilet of een beugel en de ruimte wordt vervangen, dan verwijderen we tijdelijk deze voorziening en plaatsen deze weer terug (zonder kosten).

Huurverhoging en woonlasten



- U betaalt voor dit plan GEEN huurverhoging.
- U betaalt niet voor het afkoppelen van de gasleiding en het aanbrengen van een extra groep in uw stoppenkast t.b.v. het elektrisch koken.
- Bij vervanging keuken, badkamer of toilet kiest bewoner zelf tegels, keukenblad en kleur

- kastjes. Er zijn gratis keuze-opties en opties tegen eenmalige bijbetaling.
- Door het isoleren en gasloos maken van de woningen, dalen uw stookkosten. De kosten voor uw gasaansluiting verdwijnen. U zult meer elektra gebruiken door de Mechanische Ventilatie (MV) en het overstappen op elektrisch koken.
 - Heeft u een meerjarig vast contract bij uw energieleverancier? Dan kan het zijn dat u een eenmalige boete betaalt voor het wijzigen van uw contract. U neemt immers geen gas meer af. Deze boete verschilt per aanbieder en is meestal maximaal € 50.
 - U ontvangt een vervangend standaard kooktoestel (4-pits) en een kleine pannenset. Gooi nog niets weg! Mogelijk kunt u uw huidige pannen nog gebruiken! Wij sluiten het toestel voor u aan. Heeft u nu een fornuis (met oven)? Dan krijgt u een vervangend elektrisch fornuis (4 pits).
 - Per saldo verwachten we dat u (bij gelijk gedrag) op uw maandlasten bespaart.

Participatie / rol klankbordgroep



- Een klankbordgroep van acht bewoners van de Topaas- en Turkooislaan denkt mee met Portaal bij het maken van de plannen, maar ook tijdens de uitvoering.
- De klankbordgroep wordt bijgestaan door een professionele ondersteuner, die meekijkt of alle plannen voldoen aan wet- en regelgeving en die meekijkt of bewoners goed gehoord zijn bij het maken van de plannen.
- Er zijn ook avonden voor alle bewoners georganiseerd om de planvorming toe te lichten en door te spreken.
- Er zijn op verschillende momenten individuele huisbezoeken: technische opname (apr 2022 / mei 2023), draagvlakgesprek (na de zomer) en na draagvlak ook een huisbezoek om de uitvoering voor te bereiden (vanaf najaar 2023)

Bijlage 4: Enkele technische details

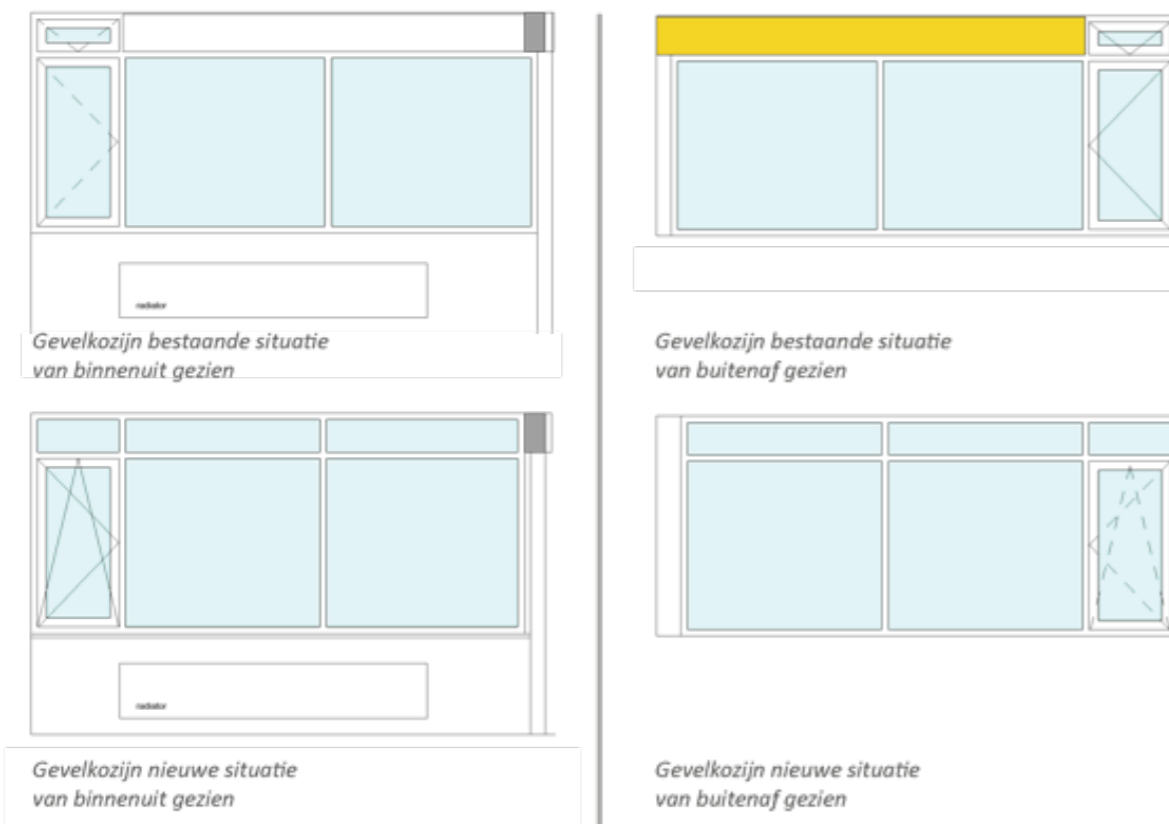
Wijzigingen in kozijnindeling



Artist impression: indruk van de indeling. Aan de voorkant is één uniforme raamindeling. De brievenbus bij de woningtoegangsdeur verdwijnt.



Impressie van de radiator op pootjes in de slaapkamer (balkonzijde).
V.l.n.r.: bestaande situatie, nieuwe situatie (met vensterbank), nieuwe situatie (zonder vensterbank)



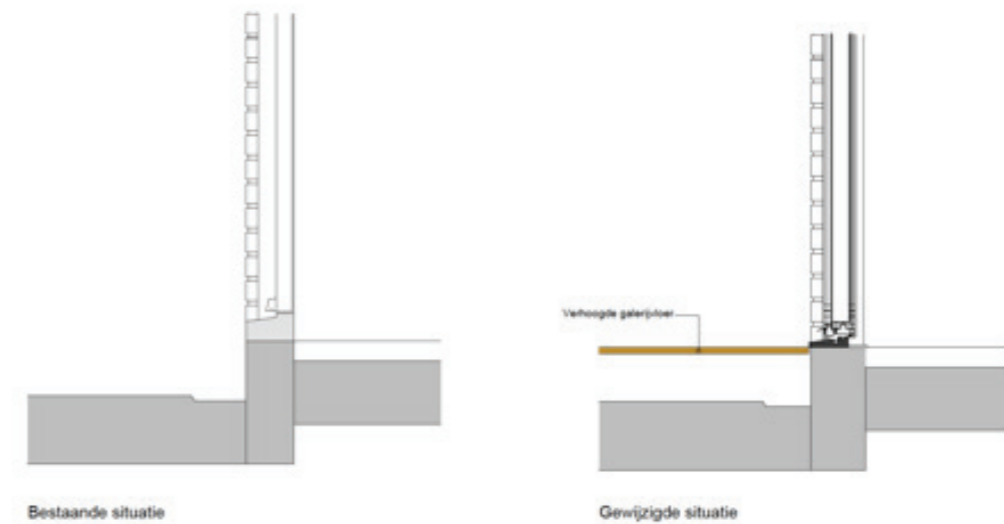
Gevelkozijn bestaande situatie van binnenuit gezien

Gevelkozijn bestaande situatie van buitenaf gezien

Gevelkozijn nieuwe situatie van binnenuit gezien

Gevelkozijn nieuwe situatie van buitenaf gezien

Impressie van het kozijn in de woonkamer: bovenzijde meer lichtinval, zijkant aaneengesloten. Dit is niet van toepassing voor woningen op de 5e etage van de Topaaslaan.



Impressie van de ophoging van de galerijvloer. De instap bij de voordeur wordt iets verlaagd.



Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

www.portaal.nl