



Kooipark 1 t/m 16 (huur)



Kooihof 2 t/m 10



Parkstraat 12 t/m 38 (huur)

## Bewonersbijeenkomst 3

Tweede opzet van het maatregelenpakket om de kwaliteit van uw woning te verbeteren

14 nov 2023 - alle bewoners

**PORTAAL**

# Even voorstellen



**Laura Wille**

Sociaal  
Projectleider  
**Portaal**



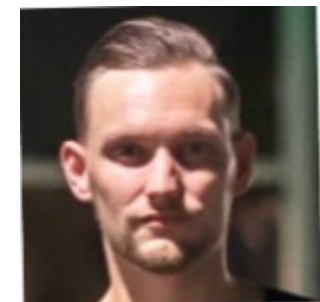
**Chris Vos**

Senior  
Projectmanager  
**Portaal**



**Erick Walter**

Adviseur  
Leefomgeving  
**Portaal**



**Jordy van Wijnen**

Technisch  
projectcoördinator  
**Portaal**

# 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: Gesprek en 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, door:

- Oplossen van meest voorkomende klachten van bewoners
- Energiezuinigheid woningen verbeteren → warmtevraag verlagen: minimaal Energielabel A
- Uitvoeren van noodzakelijk onderhoud
- Onderzoeken individuele verbeterpunten en bewonerswensen

# 1. Doelen

## Wat zijn de meest genoemde klachten van bewoners?

Gehoord tijdens technische opnames + gelezen in bewonersonderzoek:

- ✓ Tocht en kou bij deuren / ramen → (90% van alle bewoners)
- ✓ Woning moeilijk te verwarmen → (89% van alle bewoners)
- ✓ Schimmel op muren / plafonds → (74% van alle bewoners)
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken → (68% van alle bewoners)
- ✓ Slechte isolatie → (60% van alle bewoners)

# 1. Doelen

## Wat zijn de overige bewonerswensen?

Gehoord tijdens technische opnames + gelezen in bewonersonderzoek:

- Plaatsen zonnepanelen
- Gasloos (koken)
- Slechte keuken, badkamer, toilet
- Individuele wensen specifiek voor 1 woning

## Wat gaan we bespreken?

2. Tweede opzet Technisch plan:  
voorstel maatregelen

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

### Categorie voorgestelde maatregelen:

- A. Buitenzijde pand
- B. Binnenzijde woningen

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

**Renovatie** = verbeteren van de woonkwaliteit

# A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



## Onderhoud:

- **Gevel**  
Herstel van schades, voegwerk, loodaansluitingen en raamdorpelstenen.
- **Houtwerk**  
Herstel van slechte delen of geheel vervangen van ramen, deuren en kozijnen als herstel niet meer mogelijk is.
- **Schilderwerk**  
Al het aanwezige houtwerk (kozijnen en deuren) wordt aan de buitenzijde geschilderd. Kit bij de ramen wordt vervangen waar nodig.
- **Goten en afvoer**  
Herstellen van kapotte gootdelen en waar nodig vervangen. Vervanging van de hemelwaterafvoeren (delen van PVC). Indien nodig wordt ook gekeken of er voldoende afvoercapaciteit is.



# A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



## Renovatie:

- **Isoleren daken**  
De platte en schuine daken worden extra geïsoleerd (uitgangspunt: uitvoering van buitenaf)
- **Isoleren van de muren**  
Opvullen van de spouw: de luchtlaag tussen de buiten- en de binnenmuur (uitvoering van buitenaf)
- **Isolatie begane grondvloer**  
Via de kruipruimte, inclusief het plaatsen van geïsoleerde vloerluiken (als die er nog niet zijn)



# B. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

## Onderhoud

- **Hang- en sluitwerk**

Hang- en sluitwerk van buitenramen en -deuren nalopen; goed sluitend maken en waar nodig vervangen. Er worden geen binnendeuren vervangen.

- **Buitenramen en -deuren**

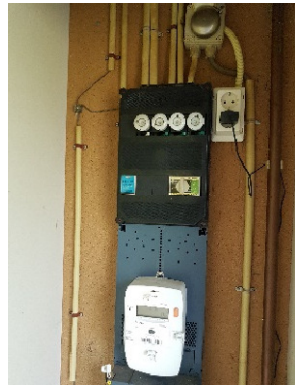
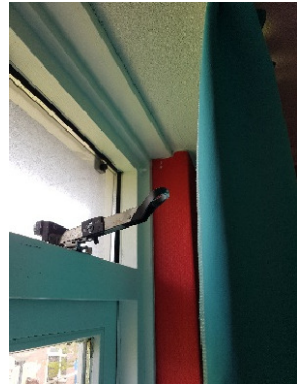
Draaiende delen (die niet vervangen worden) pas- en sluitend maken. Indien nodig vervangen.

- **Kitwerk**

Nalopen en zo nodig vervangen bij ramen en in keuken, badkamer en toilet.

- **Elektrische installatie**

Oude stoppenkast vervangen voor nieuwe, groepenkast met 'automaten'.



## B. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

### Renovatie:

- **Isolatie**

Waar nog niet aanwezig: plaatsen HR++ isolatieglas

- **Mechanische ventilatie**

- Aanbrengen nieuwe installatie:

- CO2 gestuurd: meet 'gezonde' lucht
    - CO2-sensor in woon- en hoofdslaapkamer
    - Vochtsensor in de badkamer
    - Bedieningsschakelaar met timer in badkamer en keuken voor extra afzuiging na bijvoorbeeld douchen, koken etc
    - Afzuigpunten in bestaande kanalen (keuken, badkamer en toilet)

- Luchtstroom in woning verbeteren:

- Minimaal 1 zelfregulerend ventilatierooster per ruimte plaatsen
    - Binnendeuren zo nodig korter maken



CO2 SENSOR OUDERSLAAPKAMER



Voorbeeld bedieningsschakelaar

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

Wat vindt u van de voorgestelde maatregelen?

- A. Buitenzijde pand
- B. Binnenzijde woning

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:

- Mogelijkheden om dit mee te kunnen nemen
- Financiële mogelijkheden Portaal (het kan niet allemaal)

- A. Plaatsen zonnepanelen
- B. Gasloos (koken)
- C. Verbeteren badkamer, keuken, toilet
- D. Individuele verbeterpunten (lijst in infopakket)

# A. Zonnepanelen

Vorige bijeenkomst: we gaan het onderzoeken

## Ondertussen nieuwe ontwikkelingen / beleid bij Portaal:

- Bij renovaties: focus op duurzaamheid en betaalbaarheid
- Voor alle woningen: verlagen van warmteverbruik en CO2-uitstoot, min. energielabel A
- De impact van maatregelen zoals isoleren en ventileren is groot. Ook wordt het wooncomfort voor bewoners verbeterd.
- De bijdrage van zonnepanelen aan de doelstelling is beperkt

**Nieuw beleid:** Tot 2028 plaatst Portaal **geen** zonnepanelen bij onderhoud en renovaties.

## B. Gasloos (koken)

Gemeente Leiden bespreekt met partners over gasloos maken van Leidse wijken. In dit project heeft het gasloos maken van woningen / gasloos koken **geen** prioriteit.

Portaal onderzoekt gasloos koken tegen betaling:

- Bewoner betaalt eenmalig een bedrag voor het aanleggen van een aparte kookaansluiting in de keuken.
- Bewoner dient zelf een elektrisch kooktoestel en pannen aan te schaffen.
- Elke huurder/ woning heeft zelf de keuze.

Zou u hier interesse in hebben?

## C. Voorstel keuken, badkamer, toilet



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

- Beleid Portaal: KBT wordt vervangen indien deze technisch afgekeurd is.
- KBT soms technisch in orde, maar wel 30 tot 40 jaar oud. Ook dan vervangen.
- Op de individuele lijst per woning is te zien of uw keuken, badkamer of toilet voor vervanging in aanmerking komt.

Wenst een bewoner geen nieuwe keuken, badkamer of toilet? Dan kan dat, het is niet verplicht!



## 2. In gesprek over de Overige Bewonerswensen

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

Riool?

Ziet u in deze maatregelen terug wat u gezegd heeft?

## Wat gaan we bespreken?

4. Sociaal plan:  
afspraken voor bewoners

## 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**

Welke afspraken en 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:** najaar 2024

**Einde project:** eind 2024 / begin 2025

- Buiten rondom het gebouw:
  - 2/3 maanden steigers voor de deur
- Binnen in de woning:
  - 3 weken bij wel KBT
  - 2 weken bij geen KBT

De bouwplaats bevindt zich rondom het pand, ook opslag van materialen.

# Sociaal plan: uitvoering in bewoonde staat

## Financiële afspraken:

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

## Afspraken over overlast:

- Overlast is niet te voorkomen
- Werktijden: 7 en 17 uur
- Gedragscode aannemer
- Thuiswerkers? Zelf regelen

## Afspraken over bewoonde uitvoering:

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

## Vervanging KBT:

- Keuken: etensbon
- Toilet: overdag geen gebruik, 's avonds wel
- Badkamer: tijdelijk geen gebruik mogelijk, geen vervangende douchefaciliteit
- Komt u er niet uit: bespreek het en we kijken samen naar een oplossing

## 4. In gesprek over het Sociaal Plan

Wat vindt u van de voorgestelde afspraken?

- A. Financiële afspraken
- B. Afspraken over overlast
- C. Afspraken over uitvoering in bewoonde staat
- D. Afspraken over vervanging KBT

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

## 5. Hoe verder? → Advies van bewoners aan Portaal

**Overlegwet** = bewonerscommissie mag advies uitbrengen over renovatievoorstel

### **Kooipark / Parkstraat / Kooihof:**

Geen commissie → alle bewoners zijn doorlopend betrokken en alle bewoners wordt gevraagd om advies uit te brengen, namens zichzelf!

### **Hoe gaat de adviesaanvraag:**

1. Informatiepakket om thuis rustig door te lezen
2. Geef uw advies aan Portaal via de (online) vragenlijst uiterlijk 5 december
3. Portaal bundelt alle adviezen en geeft uiterlijk 19 december een reactie

Vragen?

