

**Nieuwsbrief voor huurders van:
Jacques Urlusplantsoen
nummer 90 t/m 448 (even)**

U ontvangt deze nieuwsbrief omdat u een woning huurt van Portaal aan het Jacques Urlusplantsoen 90 t/m 448 (even huisnummers) in Leiden.

In deze nieuwsbrief informeren wij u over de voorgenomen onderhouds- en isolatiewerkzaamheden.

December 2023

Inhoud

- **Plan van de VvE**
- **Wat vindt u ervan?**
- **Technisch plan**
- **Planning**
- **Sociaal plan**

Vragen?

Bel of mail uw bewonersbegeleider Patricia Bleij
06 - 13 53 37 13
jupeven@portaal.nl



Of bekijk via de QR code de webpagina van Portaal. Hier staat alle informatie over het project op een rij.



Portaal werkt samen in de Vereniging van Eigenaren

Uw gebouw is onderdeel van een VvE: een Vereniging van Eigenaren. Portaal is de eigenaar van uw woning, en u huurt die woning van Portaal. In uw gebouw wonen ook eigenaren, die zelf hun woning hebben gekocht. De eigenaren en Portaal samen, vormen de VvE.

Plan om uw woning en het gebouw duurzamer te maken

De Vereniging van Eigenaren wil het gebouw en de woningen duurzamer maken. Zij maken een plan voor:

1. Een energiezuinigere woning die beter te verwarmen is
2. Een woning met een gezondere luchtkwaliteit
3. Een gebouw dat energie opwekt voor de algemene ruimtes en de lift
4. Overige onderhoudswerkzaamheden

Laat ons weten wat u van dit plan vindt!

In deze nieuwsbrief leest u meer over dit plan en wat het voor u betekent. We willen ook graag van u horen wat u van het plan vindt en welke vragen of zorgen u heeft. Daarom hebben we Centrum voor Woononderzoek gevraagd om alle bewoners naar hun mening te vragen. .

U wordt in de maand december door hen gebeld. U kunt dan aangeven wat u positief vindt aan het plan of wat u misschien juist minder goed vindt. Als Centrum voor Woononderzoek u telefonisch niet kan bereiken, kan het zijn dat u een brief of e-mail ontvangt, zodat u alsnog uw mening kunt geven. We vinden het namelijk belangrijk dat zoveel mogelijk bewoners betrokken worden.

Technisch plan: welke werkzaamheden worden uitgevoerd?

Het bestuur van de VvE heeft onderzocht welke werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd om uw woning en het gebouw duurzamer te maken.

1. Verbeteren van de energiezuinigheid door:
 - Isolatie van het dak met een nieuwe dakbedekking.
 - Isolatie van de trappenhuisen.
 - Isolatie van de vloeren op de eerste verdieping (aan te brengen op de plafonds in alle bergingen en de garages).
 - Vervangen van de bestaande isolatie op de rood gekleurde zijgevels.
 - Isoleren van de houten panelen onder de kozijnen en de panelen tussen de woningen.

Hier wordt geen huurverhoging voor gevraagd.

2. Verbeteren van de luchtkwaliteit in uw woning door:

- Vervangen van de mechanische ventilatie box in uw woning.
- De nieuwe box stuurt de af- en aanzuiging zelf door koolstofmonoxide (CO) en vocht te meten.
- Aanpassen van de ventilatieroosters in woningen.

Hier wordt geen huurverhoging voor gevraagd.

3. Het opwekken van energie door:

- Het plaatsen van zonnepanelen op het dak, voor het opwekken van energie voor de gezamenlijke elektra, bijvoorbeeld de liften.

We onderzoeken of we hier een huurverhoging of een verhoging van de servicekosten voor vragen. Als dat zo is, dan zijn de extra kosten voor de huurder in ieder geval lager dan de opbrengsten van de zonnepanelen.

4. Overige onderhoudswerkzaamheden:

- Het vervangen van de hemelwaterafvoeren.
- Het herstellen van de afvoerputjes op de balkons en de galerij.
- Het verwijderen van asbest bij de platen van de kozijnen en in de bergingen (of het inpakken hiervan). De aanwezige asbest vormt op dit moment geen gevaar voor uw gezondheid. Let op: U mag hier niet in hakken of breken.

Hier wordt geen huurverhoging voor gevraagd.

Planning

De Vereniging van Eigenaren is van plan in het tweede kwartaal van 2024 te beginnen met de werkzaamheden. Maar voordat het zover is moeten er nog een aantal belangrijke stappen worden gezet.

1. Eind 2023: Het bestuur heeft de aannemer Van Lochem geselecteerd om een concrete aanpak, een planning en bijbehorende kosten uit te werken.
2. 1^e kwartaal 2024: Besluitvorming over het plan: gaat het door? Er moeten drie belangrijke stappen worden gezet:
 - De huurders van Portaal wordt gevraagd of zij akkoord kunnen gaan met het plan. Minimaal 70% van alle huurders moet instemmen om door te kunnen gaan.
 - Het bestuur van Portaal moet akkoord gaan met het voorgestelde plan en de bijkomende kosten.
 - De leden van de VvE moeten tijdens de Algemene Ledenvergadering akkoord gaan met het voorgestelde plan en de bijkomende kosten.

Wat betekenen de werkzaamheden voor u?

De uitvoering van dit plan brengt de nodige overlast met zich mee, bijvoorbeeld:

- Gedurende enkele maanden werkzaamheden in en om uw gebouw
- Een deel van het parkeerterrein dat als bouwplaats wordt ingericht.
- Tijdelijke afsluiting trap- en lift tijdens werkzaamheden (er blijven altijd 2 trappenhuisen open).
- 1 of enkele dagen werklui in uw huis voor het vervangen van de MV-box en het vernieuwen van de roosters in kozijnen.
- U moet een beetje ruimte vrijmaken in uw huis voor de werklui die de mechanische ventilatiebox komen vervangen.

- Toegang verlenen aan werklui voor de werkzaamheden aan de balkon zijde (ze moeten dan door uw woning heen).
- Tijdelijk niet begaanbaar balkon voor het vernieuwen van de putjes.
- U moet uw berging / garage leegruimen voor de isolatiewerkzaamheden

Sociaal plan: afspraken voor huurders

Bij een technisch plan hoort ook een sociaal plan. Hierin staan alle afspraken en regelingen die er gelden voor u als huurder bij de uitvoering van de werkzaamheden. Begin 2024 ontvangt u van ons een informatiebrochure met uitgebreide uitleg over de afspraken in het sociaal plan, hieronder een samenvatting van alle afspraken.

1. Financiële afspraken:
 - Geen huurverhoging (behalve misschien voor de zonnepanelen)
 - Regelingen bij schade aan uw spullen
 - Er wordt op kosten van de VvE een vervangende container voor de tijdelijke opslag van de spullen uit uw berging / garage geregeld.
2. Afspraken om overlast te beperken:
 - Vaste werktijden, bijvoorbeeld tussen 7 en 17 uur
 - Gedragscode aannemer, zoals bijvoorbeeld niet roken of eten in de woningen van huurders, geen muziek aan tijdens het werk.
 - U moet thuis zijn als er in uw woning gewerkt wordt
3. Afspraken over informatie
 - Er is een vaste contactpersoon waar u met al uw vragen of opmerkingen terecht kunt: uw bewonersbegeleider Patricia Bleij en een bewonersbegeleider van de aannemer
 - Ruim voordat de werkzaamheden aan uw mechanische ventilatie plaatsvinden hoort u de exacte dag(en) dat er in uw woning gewerkt wordt.
 - U kunt alle informatie over het project terugvinden op de webpagina van Portaal, in de informatiebrochure of in deze nieuwsbrieven.

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief?

Neem dan contact op met Patricia Bleij, bewonersbegeleider van Portaal, via telefoonnummer 06 13 53 37 13 of e-mail naar jupeven@portaal.nl.

Is er iets kapot in uw woning of heeft u een klacht?

Is er een reparatie in uw woning nodig? Dien uw reparatieverzoek of klacht in via MijnPortaal op www.portaal.nl. U kunt ook bellen met onze klantenservice via 088 – 767 82 25. Onze collega's helpen u dan verder.

Let op! Van 4 t/m 17 december verbeteren wij onze website. Hierdoor kunt u MijnPortaal tijdelijk niet gebruiken. Ook kan het iets langer duren voordat wij antwoord geven op uw vraag. Sorry voor dit ongemak.