



## Bewonersbijeenkomst 4

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

Alle maatregelen om de kwaliteit  
van uw woning en het gebouw verbeteren

16 januari 2024  
Alle bewoners

**PORTAAL**

# Even voorstellen



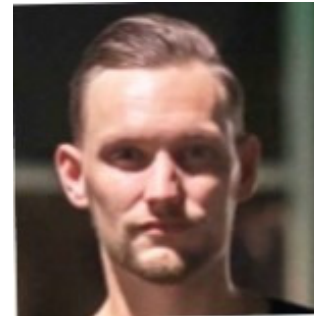
**Laura Wille**

Sociaal  
Projectleider  
**Portaal**



**Chris Vos**

Projectmanager  
**Portaal**



**Jordy van Wijnen**

Technisch  
projectcoördinator  
**Portaal**

# Wat gaan we bespreken?

1. Doelen van dit renovatieproject
2. Technisch plan: alle maatregelen
3. Overige bewonerswensen: nieuw voorstel
4. Planning en draagvlakmeting

Doorlopend: Stel je vragen, geef je mening!

# Wat gaan we bespreken?

1. Doelen 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 onderhoud
- Onderzoeken overige verbeterpunten / wensen van bewoners

# 1. Doelen

## Meest genoemde klachten van bewoners

- ✓ Tocht en kou bij deuren / ramen
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken
- ✓ Schimmel op muren / plafonds
- ✓ Woning moeilijk te verwarmen
- ✓ Slechte isolatie
- ✓ Slechte badkamer, keuken, toilet

# 1. Doelen

## Overige verbeterpunten / bewonerswensen

- ✓ Verbeteren uitstraling balkons / terrassen
- ✓ Verbeteren bellen / brievenbussen
- ✓ Verbeteren portieken / opgangen woning
- X Plaatsen zonnepanelen
- X Gasloos (koken)
- ? Individuele klachten / wensen van een bewoner

# Wat gaan we bespreken?

## 2. Technisch plan: de maatregelen

# Isolatie = energiezuinige + tochtvrije woning



## 1. Vloeren begane grond:

- Isolatiemateriaal wordt ingespoten in de kruipruimte van de woningen via vloerluik bij de voordeur
- Plaatsing geïsoleerd kruipluik indien nodig

## Impact bewoners benedenwoningen:

- *Zelf*: Vios toegang verlenen tot het kruipluik
- *Vios*: Verwijderen bedekking kruipluik, plaatsen nieuw luik en terugplaatsen bedekking
- *Overlast*: Weinig geluidsoverlast



# Isolatie = energiezuinige + tochtvrije woning



## 2. Gevel:

- Opvullen spouwlaag (= luchtlaag tussen woningen)
- Isolatiemateriaal van buitenaf ingespoten

### Impact bewoners:

- *Zelf: eigen* spullen aan gevel verwijderen, planten die behouden moeten snoeien / tijdelijk in pot
- *Vios:* ronde met bewoners en steigerbouwer
- *Overlast:* Beperkte geluidsoverlast, en het plaatsen + verwijderen van steiger maakt flink geluid



# Isolatie = energiezuinige + tochtvrije woning

## 3. Daken:

- Plat dak: isolatielaag + nieuwe bedekking op huidige dak
- Schuin dak:
  - Buitenaf: isolatie onder pannen + nieuwe pannen
  - In de woning: vochtwerende verlaag tegen schuine wanden

### Impact bewoners bovenwoningen:

- *Zelf*: ruimte onder schuine wanden vrijmaken en afdekken spullen in kamer(s)
- *Vios*: afdekken looproute werklui en werkgedeelte
- *Overlast*:
  - ruimtes maximaal 1 dag niet toegankelijk
  - tijdelijk werklui in de woning



# Isolatie = energiezuinige + tochtvrije woning



## 4. Ramen, kozijnen, deuren:

- Nieuw HR++ glas in alle ramen waar het nog niet zit
- Nieuwe velux dakramen
- Gelijk ook: onderhoud:
  - Nieuwe kit tussen raam en houtwerk
  - Kieren dichten (ramen / sluiting / tochtwering)
  - Toch wel: Schilderwerk buitenkant bestaande kozijnen / deuren van buiten in dezelfde kleur als nu
  - Nieuwe voor- en achterdeur als nodig

### Impact bewoners:

- *Zelf:* ruimte voor vervanging ramen vrijmaken
- *Vios:* afdekken spullen in kamer en aanlooproute
- *Overlast:*
  - ruimtes per raam max. 1 dag niet toegankelijk
  - tijdelijk werkluï in de woning

# Ventilatie = vocht- en schimmelvrije woning

## 1. Plaatsen (nieuwe) mechanische ventilatie:

- Box in de keuken boven kastjes of het toilet
- Gebruik bestaande kanalen zoveel als mogelijk
- CO2 gestuurd: meet 'gezonde' lucht: sensor in woon- en hoofdslaapkamer (boven stopcontact)
- Vochtsensor in de badkamer
- Extra afzuiging in badkamer en keuken

### Impact bewoners:

- *Zelf*: werkgebied in de woning vrijmaken
- *Vios*: afdekken looproute werklui en werkgedeelte
- *Overlast*:
  - 2/3 dagen werklui in de woning
  - Ruimtes overdag niet altijd toegankelijk



Voorbeeld bedieningsschakelaar

# Ventilatie = vocht- en schimmelvrije woning



## 2. Luchtstroom in woning verbeteren:

- Per ruimte: 1 nieuw zelfregulerend ventilatierooster
- Overige roosters: Schoonmaak / reparatie (vervanging als nodig)
- Binnendeuren als nodig korter maken

### Impact bewoners:

- *Zelf*: ruimte voor ventilatieroosters vrijmaken
- *Vios*: afdekken looproute werklui en werkgedeelte
- *Overlast*:
  - 2/3 dagen werklui in de woning

# Diverse onderhoudswerkzaamheden

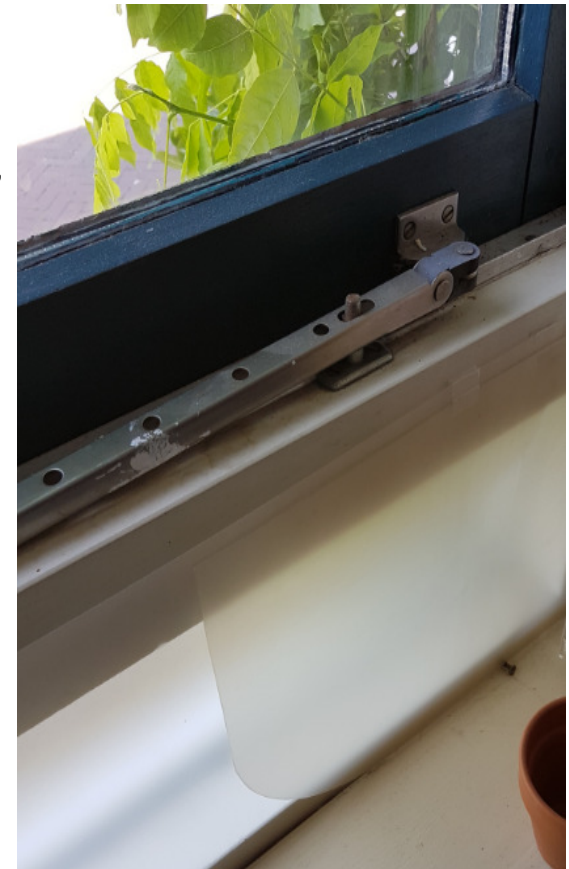


## Buiten:

- Nieuwe, bredere goot aan dak
- Schoonmaak en reparatie goten, zink en regenpijpen, indien nodig vervanging
- Schoorstenen waterdicht maken
- Laatste brandtrap verwijderen
- Schoonmaak gevel (klimop verwijderen)
- Nalopen + herstel metselwerk

## Binnen (indien nodig):

- Reparatie hang- en sluitwerk binnendeuren / ramen
- Nieuwe kit in keuken, badkamer, toilet
- Sauzen van flink beschimmelde plafonds
- Nieuwe elektrische installatie in meterkast
- Geen vervanging van oude binnendeuren

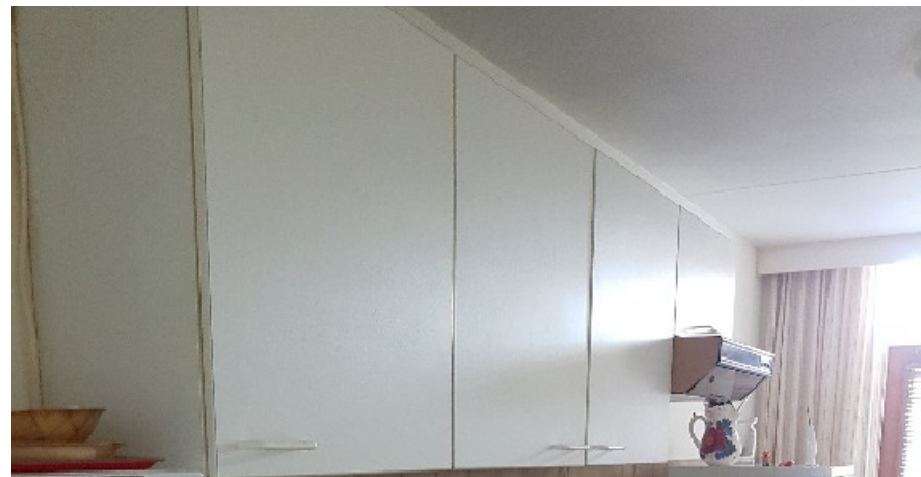


# Nieuwe badkamer, keuken of toilet

## In sommige woningen:

- Kapot of 40 jaar oud
- Ook in uw woning? Zie lijst per bewoner.

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



## Wat gaan we bespreken?

3. Overige verbeterpunten /  
bewonerswensen

### 3. Overige verbeterpunten / bewonerswensen

#### Wat gaan we sowieso uitvoeren?

- Verbeteren bellen / brievenbussen
- Verbeteren portieken / opgangen woning
- Verbeteren uitstraling balkons / terrassen

In onderzoek → vernieuwing van de uitstraling van het hele gebouw!

# Verbeteren bellen / brievenbussen / hekwerk

## BASIS OPFRISBEURT



1

Nieuw bellentableau met drukbellen en geprinte naamplaatjes (geen videofoon)

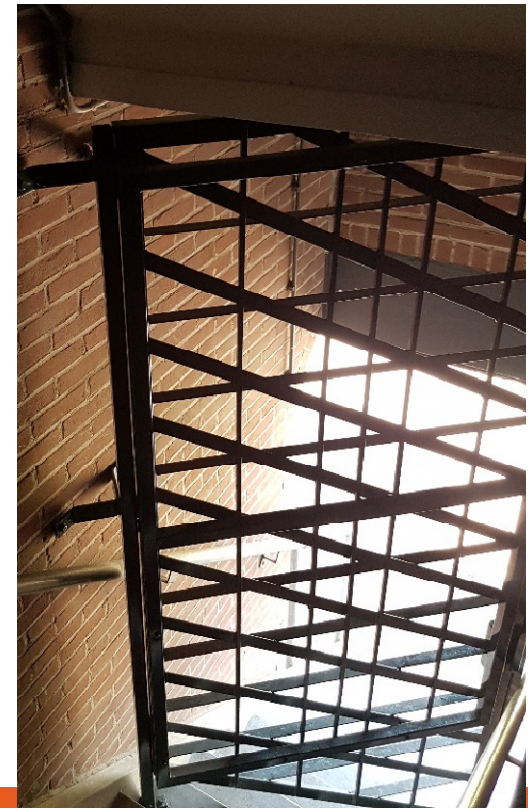


2

Vervangen brievenbussen door dezelfde nieuwe variant

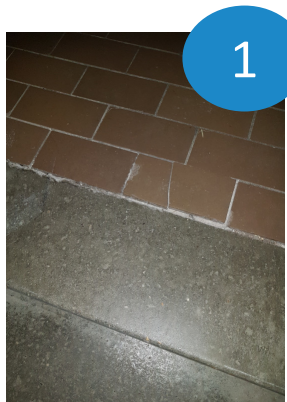
Nieuw, recht geplaatst hekwerk met nieuw en veilig sluitsysteem

3



# Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

## BASIS OPFRISBEURT



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'

# Uitstraling Terrassen /Balkons verbeteren

## BASIS OPFRISBEURT



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.

# Uitstraling hele pand verbeteren





# Uitstraling hele pand verbeteren

## Voorwaarden:

- Bewoners enthousiast
- Bestuur Portaal enthousiast
- Gemeente Leiden enthousiast

Wat vinden jullie ervan?

**Wat gaan we bespreken?**

4. Planning en draagvlakmeting

# Planning

**Planning staat nog niet vast, verwachting =**

Start uitvoering: juni 2024

Einde project: najaar 2024

→ Onderzoek: al zaken naar voren halen, zoals bv elektra

4 maanden steigers voor de deur

In de woning = 2 weken bij geen keuken, badkamer, toilet

= 3 weken bij wel KBT

# Draagvlakmeting

## Verplichting uit Huurrecht: wat vinden bewoners?

- Minimaal 70% van alle bewoners moet akkoord gaan met het renovatievoorstel van Portaal.
- Wat als we dat niet halen? Vragen we de rechtbank of we bewoners wel of geen redelijk voorstel hebben gedaan.

# Draagvlakmeting

## Hoe organiseren we dat?

Na besluit bestuur Portaal (maart):

- Informatiebrochure
- Inloopbijeenkomst
- Huisbezoek
- Draagvlakmeting: gaat u akkoord met het renovatievoorstel?

Vragen?

