



Bewonersbijeenkomst – Oude Singel 174 - 176

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

17 oktober 2023
Alle bewoners

PORTAAL

Wie zijn wij?



Laura Wille

Sociaal
Projectleider
Portaal



Chris Vos

Projectmanager
Portaal



René Prins

Adviseur
Leefomgeving
Portaal



Eric Diks

Technisch
specialist
VIOS Bouw

Wat gaan we bespreken?

1. Doelen van dit onderhouds- en renovatieproject
2. 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 en het gebouw, 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 → (67% van alle bewoners)
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken → (67% van alle bewoners)
- ✓ Stoppen die doorslaan → (67% van alle bewoners)
- ✓ Slechte isolatie / ventilatie → (67% van alle bewoners)
- ✓ Schimmel op muren / plafonds → (50% van alle bewoners)
- ✓ Slechte kozijnen, gevel, schilderwerk → (50% van alle bewoners)

1. Doelen

Wat zijn de meest genoemde overige bewonerswensen?

Gehoord tijdens technische opnames + gelezen in bewonersonderzoek:

- Verbeteren portiek / opgang woning
- Verbeteren bellen / brievenbussen
- Verbeteren keuken, toilet, badkamer
- Verbeteren riolering
- Individuele wensen specifiek voor 1 woning

Wat gaan we bespreken?

2. Eerste opzet Technisch plan:
voorstel maatregelen

2. In gesprek over het Technisch plan

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: metselwerk, voegwerk, loodaansluitingen, raamdorpelstenen
- **Houtwerk ramen, deuren, kozijnen**
 - Herstel / vervangen van kapotte / oude delen
 - Schilderen houtwerk in bestaande kleuren
- **Goten**
Herstel / vervangen: zinken goten en hemelwaterafvoeren



A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



Renovatie:

• Isoleren daken

- Platte daken: aanbrengen extra isolatie
- Schuine dak: vervangen dakpannen
- Schuine dak: aanbrengen isolatie op zolder aan de binnenzijde

• Isoleren muren

- Voorgevel: heeft voorzetwand met minimaal 50 mm isolatie
- Spouwmuren overige gevels: waar nodig voorzien extra isolatie door het inblazen van isolatiemateriaal van buitenaf

• Isolatie begane grondvloer

- Waar nodig: aanbrengen extra isolatie door het inblazen van isolatieparels in de kruipruimte
- Waar nodig: plaatsen geïsoleerde vloerluiken



B. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

Onderhoud (indien noodzakelijk):

- **Voordeuren**
 - Aanbrengen bij brand opschuimende strip
 - Waar nodig: nieuwe 30 minuten brandwerende voordeur
- **Ramen en deuren (exterieur)**
 - Tochtprofielen vervangen om kieren te dichten en tocht tegen te gaan
 - Hang- en sluitwerk herstellen / vervangen als de werking onvoldoende is
- **Brandpreventie**
 - Aandacht voor doorvoerleidingen tussen de woningen
 - Vervangen van systeemplafonds voor gipsplatenplafonds, wit gesausd
 - Toegang zolder aanpassen
- **Elektrische installatie**
 - Oude stoppenkast vervangen voor nieuwe, groepenkast met 'automaten'
- **Overigen**
 - Kitwerk vervangen van slechte/beschimmelde kitvoegen in keuken, badkamer en toilet
 - Rioolinspectie, en maatregelen nemen indien nodig



B. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

Renovatie:



- **Isolatie (exterieur)**
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 en koken
 - Afzuigpunten in bestaande kanalen (keuken, badkamer en toilet)
 - **Luchtstroom in woning verbeteren:**
 - Min. 1 zelfregulerend ventilatierooster per ruimte plaatsen
 - Binnendeuren waar nodig inkorten



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 onderzoek:

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

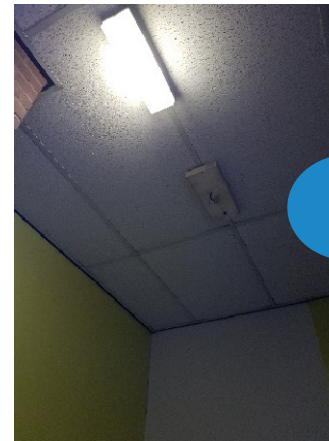
- A. Verbeteren uitstraling portiek / opgang woning
- B. Verbeteren bellen
- C. Verbeteren keuken, toilet, badkamer
- D. Individuele wensen specifiek voor 1 woning (volgende keer)

A. Uitstraling Portiek / Opgang verbeteren

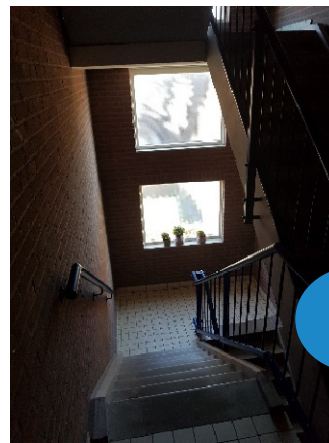
Optie 1: BASIS OPFRISBEURT



Loszittende tegels vastlijmen en kapotte tegels vervangen



Verlichting vervangen door nieuwe LED-armaturen met warm licht



Beglazing in trappenhuis vervangen voor HR++ isolerende beglazing

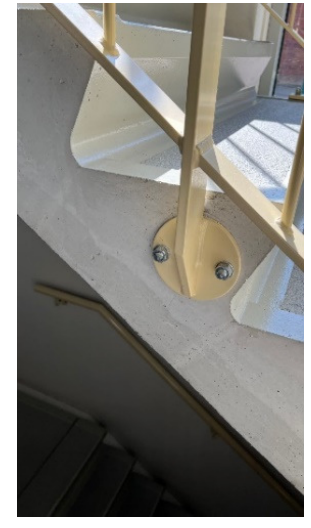
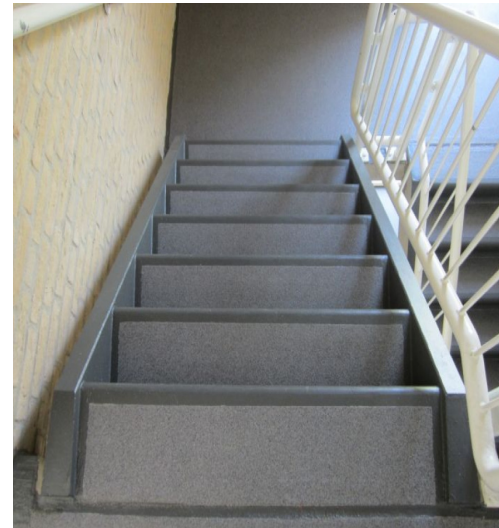
A. Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

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

Huidige uitstraling



Voorbeeld nieuwe uitstraling



B. Verbetering werking intercom



Nieuwe intercom
(geen videofoon)

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, de keuze is aan u!
Het is niet verplicht.



2. In gesprek over de Overige Bewonerswensen

Wat vindt u van de voorgestelde opties?

- A. Verbeteren uitstraling portiek / opgang woning
- B. Verbeteren bellen
- C. Verbeteren keuken, toilet, badkamer
- D. *(Individuele wensen specifiek voor 1 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?

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: 2^e kwartaal 2024

Einde project: 2^e / 3^e kwartaal 2024

- Buiten rondom het gebouw:
 - 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
- Bewoonde staat nader bekijken in geval van plafondvervang

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?

Tot eind 2023 – begin 2024:

Planuitwerking; rekenen en tekenen. Akkoord bestuur op het plan.

Begin 2024:

1. Bewonersbijeenkomst over definitieve plan en planning
2. Informatiepakket met definitieve voorstel om thuis rustig door te lezen
3. Indien u dit wenst: huisbezoek voor extra toelichting
4. Portaal vraagt u of u akkoord kunt gaan met het voorstel

Daarna:

1. Start voorbereiding uitvoering
2. Uiterlijk 8 weken voor start uitvoering: huisbezoek met bewonersbegeleider en aannemer om alle details / werkzaamheden samen door te spreken

Vragen?

