



## Bewonersbijeenkomst 3 - Kooizicht 20 - 46

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

14 september 2023  
Alle bewoners

**PORTAAL**

# Even voorstellen



**Laura Wille**

Sociaal  
Projectleider  
**Portaal**



**Chris Vos**

Projectmanager  
**Portaal**



**Eric Diks**

Technisch  
specialist  
**VIOS Bouw**

# 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 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 → (86% van alle bewoners)
- ✓ Woning moeilijk te verwarmen → (71% van alle bewoners)
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken → (64% van alle bewoners)
- ✓ Schimmel op muren / plafonds → (57% van alle bewoners)
- ✓ Slechte isolatie → (57% van alle bewoners)

# 1. Doelen

## Wat zijn de overige bewonerswensen?

Gehoord tijdens technische opnames + gelezen in bewonersonderzoek:

- Plaatsen zonnepanelen → (50% bewoners)
- Verbeteren portieken / opgangen woning → (36% bewoners)
- Verbeteren bellen / brievenbussen → (21% bewoners)
- Slechte badkamer, keuken, toilet → (29%, 14%, 7% van bewoners)
- 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**  
Herstelschades, voegwerk, loodaansluitingen en vensterbanken
- **Houtwerk**  
Herstel of vervangen van kapotte / oude delen van ramen, deuren en kozijnen
- **Waar nodig**  
Schilderwerk, vervangen van kitwerk
- **Goten**  
Kunststof goten vervangen voor bredere, zinken goten incl. vervangen hemelwaterafvoeren

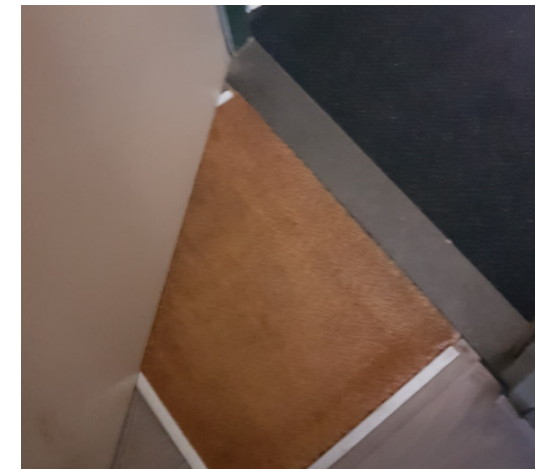


# A. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



## Renovatie:

- **Isoleren daken**  
Zowel platte als schuine daken (bijvoorkeur uitvoering van buitenaf)
- **Isoleren van de muren**  
Opvullen van spouw: de luchtlaag tussen de buiten- en de binnenmuur (uitvoering van buitenaf)
- **Isolatie begane grondvloer**  
Via kruipruimte, incl. plaatsen geïsoleerde vloerluiken (indien nodig)
- **Isolatie overige delen**  
Zoals het portiek / trappenhuis



# B. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

## Onderhoud (indien noodzakelijk):

- **Buitendeuren nalopen**
  - Voordeuren vervangen voor nieuwe brandwerende deuren
  - Nieuwe balkon- en tuindeuren
  - (Geen vervanging van oude binnendeuren)
- **Hang- en sluitwerk**

Gevelramen en -deuren worden nagelopen en hersteld of vervangen
- **Ramen en deuren**

Draaiende delen (die niet vervangen worden) recht hangen en goed sluitend maken om kieren te dichten
- **Kitwerk**

Nalopen en zo nodig vervangen 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 en koken
    - Afzuigpunten in bestaande kanalen (keuken, badkamer en toilet)
  - Luchtstroom in woning verbeteren:
    - Min. 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 onderzoek:

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

- A. Plaatsen zonnepanelen
- B. Verbeteren portieken / opgangen woning
- C. Verbeteren bellen / brievenbussen
- D. Slechte badkamer, keuken, toilet

# A. Zonnepanelen

## Vorige bijeenkomst hebben we toegezegd te gaan onderzoeken:

- Optie 1: Panelen voor opwekking energie t.b.v. collectieve lasten elektra (algemene meter)
- Optie 2: Individuele panelen voor opwekking energie per woning

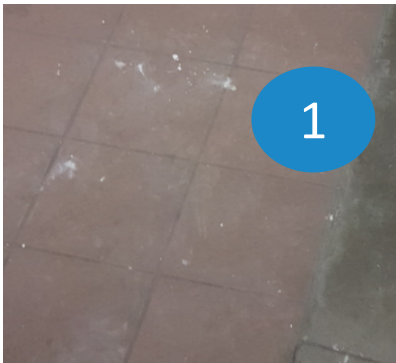
## Ondertussen nieuwe ontwikkelingen / beleid bij Portaal:

- Standpunt Portaal n.a.v. doelstellingen Klimaatakkoord: Bij renovaties maximale focus (sowieso tot 2028) op duurzaamheid en betaalbaarheid voor bewoners en Portaal. Voor alle woningen: verlagen van de warmtevraag en CO2-uitstoot, minimaal energielabel A.
- De impact van maatregelen zoals isoleren en ventileren (en eventueel aanpakken van andere installaties) is groot. Ook wordt het wooncomfort voor bewoners verbeterd. De bijdrage van zonnepanelen aan de doelstelling is maar beperkt en zelfs niet nodig (bij renovaties).
- **Nieuw beleid:** Tot 2028 plaatst Portaal **geen** zonnepanelen bij planmatig onderhoud en renovaties.

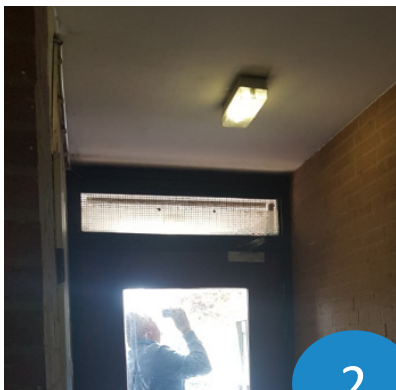
Op de achtergrond blijft Portaal onderzoeken en mogelijkheden ontwikkelen om in Leiden in de toekomst wel invulling te kunnen geven aan individuele en collectieve wensen voor zonnepanelen. Dit is echter afhankelijk van veel factoren, zoals beleid en regelgeving (overheid, lokaal, Portaal), investeringskosten, rendement, plaatsingsvoorwaarden en inrichting van de organisatie van Portaal.

## B. Uitstraling Portiek / Opgang verbeteren

### Optie 1: BASIS OPFRISBEURT



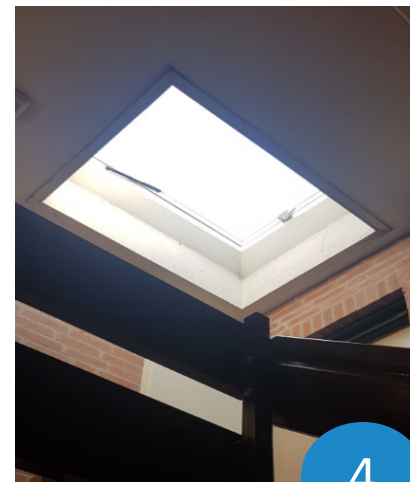
Loszittende tegels vastlijmen en kapotte tegels vervangen



Portiekdeuren van centrale entree worden voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatie(roosters).



Verlichting vervangen door nieuwe LED-armaturen met warm licht



Bestaande koepel wordt vervangen, deze koepel dient voor technisch serviceonderhoud. (daktoetreding)

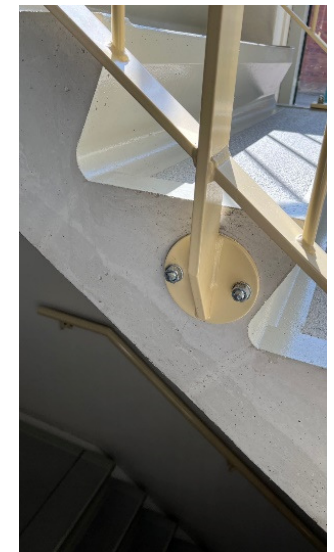
## B. Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

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

Huidige uitstraling



Voorbeeld nieuwe uitstraling  
traptreden



## C. Uitstraling bellen / brievenbussen verbeteren



Nieuwe naamplaatjes  
voor bewoners die dat  
nog niet hebben (reeds  
gebeurd)



Nieuwe intercom  
(geen videofoon)

# D. 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

Wat vindt u van de voorgestelde opties?

- A. Plaatsen zonnepanelen
- B. Verbeteren portieken / opgangen woning
- C. Verbeteren bellen / brievenbussen
- D. Slechte badkamer, keuken, toilet

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:  
onderzoek en mogelijkheden

## 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:** begin september 2024 (na de bouwvak)

**Einde project:** eind december 2024

- Buiten rondom het gebouw:
  - 4 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** = bewonersvertegenwoordigers mogen formeel advies uitbrengen over het voorstel

### **Kooizicht:**

Geen klankbordgroep → alle bewoners doorlopend betrokken en alle bewoners wordt gevraagd om advies uit te brengen

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

1. Informatiepakket om thuis rustig door te lezen
2. Geef uw advies aan Portaal via de (online) vragenlijst uiterlijk 5 oktober
3. Portaal bundelt alle adviezen en geeft uiterlijk 20 oktober een reactie

Vragen?

