

**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.

Maart 2024

Inhoud

- **Plan van de VvE**
- **Wat vindt u ervan?**
- **Info over het plan**
- **Klacht/reparatie**
- **Werkzaamheden**

Vragen?

Bel / app of mail uw bewonersbegeleider

Nargis Samandar
06-23170078
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 gezonde luchtkwaliteit
3. Een gebouw dat energie opwekt voor de algemene ruimtes en de lift
4. Kleine onderhoudswerkzaamheden

Bedankt voor uw reactie op het plan!

Wij hebben alle huurders in december een nieuwsbrief gestuurd met het voorstel van de VvE. We wilden graag weten wat bewoners van het plan vinden en welke vragen of zorgen er zijn. Het Centrum voor Woononderzoek heeft alle bewoners gebeld om hun mening te vragen.

78 bewoners hebben meegedaan met een telefonisch gesprek, bedankt iedereen voor de tijd en de waardevolle reacties over het plan!

Wat vinden huurders van Portaal van het voorstel van de VvE?

Van de 78 huurders die hun mening hebben gegeven:

- Is 70% positief over het plan
- Is 19% deels positief / deels niet positief
- Is 3% niet positief over het plan
- Weet 8% nog niet wat ze van het plan vinden

We hebben gevraagd waarom mensen positief zijn, een paar reacties:

- *“Ik ben er zeer blij mee, beter isoleren is nodig en verduurzamen is goed voor de toekomst.”*
- *“Het is positief dat de woningen beter geïsoleerd gaan worden want het is koud en tochtig.”*
- *“Het komt ten goede voor iedereen, goed dat er geen huurverhoging is.”*

We hebben gevraagd waarom mensen niet of minder positief zijn, een paar reacties van bewoners:

- *“Eerst moeten de plannen beter en duidelijker uitgelegd worden zodat wij beter weten waar we aan toe te zijn.”*
- *“Er is te weinig informatie rondom het project, betreft hoe lang het duurt en wanneer het gaat plaatsvinden.”*
- *“De persoonlijke klachten in mijn woning moeten ook opgelost worden, onder andere schimmel.”*

Tip 1: Meer informatie over het project en de planning

Uit de telefoongesprekken met bewoners hebben we vaak gehoord dat er goede en uitgebreide informatie moet komen over het plan van de VvE. Dat zijn we nu aan het voorbereiden. We gaan:

- Een informatiepakket voor alle bewoners maken, dit krijgt iedereen binnen een paar weken in de brievenbus.
- In april zijn we in de flat aanwezig op meerdere dagen om het plan uit te leggen aan bewoners en vragen te beantwoorden.
- 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. De verwachte start is dan in het najaar van 2024.

Tip 2: Oplossen andere klachten over de woning

Uit de telefoongesprekken met bewoners hebben we ook gehoord dat sommige mensen andere klachten hebben die niet in het plan van de VvE zitten. 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.

Tip 3: Vervangende ruimte en hulp voor leegruimen bergingen/garages

Uit de telefoongesprekken met bewoners kregen we ook het advies om goede afspraken te maken over het leeghalen van de bergingen en de garages. We gaan vervangende containers plaatsen en we organiseren hulp voor de bewoners. Hoe dat in de praktijk gaat, dat zijn we nu aan het uitwerken. In het informatiepakket dat u binnenkort van ons ontvangt, leggen we dit uit.

Technisch plan: welke werkzaamheden worden uitgevoerd?

In de nieuwsbrief van december kunt u het plan van de VvE nog eens nalezen. Hierin staat ook wat dit voor u betekent en wat er in het sociaal plan voor huurders staat (welke afspraken we maken om de overlast voor u te beperken).



Deze nieuwsbrief staat op de webpagina van Portaal: via de QR of www.portaal.nl/projecten/verduurzaming-jacques-urlusplantsoen-90-tm-448/

Een korte samenvatting van de werkzaamheden:

1. Verbeteren van de energiezuinigheid door:

- Isolatie van het dak met een nieuwe dakbedekking.
- Isolatie van de trappenhuizen.
- 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:

- Vervanging van de MV-box (mechanische ventilatiebox). Het plan van de VvE was om alle boxen van de mechanische ventilatie te vervangen door een nieuwe, zelfsturende MV. Na aanvullend onderzoek bleek dat er in ongeveer de helft van de woningen net een nieuwe box is geplaatst. Daarom gebeurt er in deze woningen niets met de MV. In de woningen waar nog geen nieuwe box is geplaatst, daar wordt een nieuwe MV-box geplaatst. Het type MV-box is vergelijkbaar met die van nu. Er hoeven geen nieuwe ventilatieroosters geplaatst te worden.

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.

Uw servicekosten blijven gelijk, aan het einde van het jaar wordt gekeken of de panelen voldoende elektra hebben opgewekt en kan het zijn dat u een deel van het voorschot op de servicekosten terugkrijgt.

4. Overige onderhoudswerkzaamheden:

- Het vervangen van de hemelwaterafvoeren.
- Het herstellen van de afvoerputjes op de balkons en de galerij.
- Het verwijderen of inpakken van asbest bij de platen van de kozijnen en in de bergingen. 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.