

Onderhoud en verduurzamings- maatregelen VvE Merendonk

Informatiebrochure over de werkzaamheden in en om uw woning





Deze informatiebrochure is gemaakt door Portaal in samenwerking met de VvE en Mens-Zeist voor de eigenaren en huurders van de appartementen van de Merendonk. Deze brochure is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over wat in en om uw woning gaat gebeuren en wat dit voor u betekent.

Merendonk bestaat uit 60 huurappartementen van Portaal en 54 woningen van particuliere eigenaren.

Deze brochure bevat belangrijke informatie. Kunt u deze brochure niet lezen? Vraag dan hulp aan uw bureu of uw familie.

كتلىءاع دارفأ نم درف وأ كئارىج دءأ نم قءءع اسمءل ذىءءن ع بلطأ ؟ قءل اسرءل هءه قءارق ىل ع ارءاق ءسءل

Bu mektupda onemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komsu veya yakinlarinizdan yardim isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure then please ask your family or neighbour for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! S'il vous est impossible de lire cette brochure n'hésitez pas à demander de l'aide à votre famille ou vos voisins.

Diese Broschüre enthält wichtige Informationen. Wenn Sie diese Broschüre nicht lesen können, fragen Sie dann Ihre Nachbarn oder Familie um Hilfe.

Inhoud

1. Onderhoud en verduurzaming van uw woning 4
2. Contactpersonen voor bewoners 6
3. Samenvatting werkzaamheden 8
4. Welke werkzaamheden voeren we uit? 10
5. Planning en doorlooptijd 12
6. Uitvoering in bewoonde staat 14
7. Afspraken voor de huurders van Portaal 16
8. Draagvlakmeting onder huurders voor het plan 24



1. Onderhoud en verduurzaming van uw woning

Een betere woning voor u; een woning die voldoet aan de eisen van nu. Dat is wat de VvE Merendonk met de aanpak van uw woning en woongebouw wil bereiken. We gaan de radiatoren vervangen en de aan- en afvoer veranderen in een tweepijpsysteem. Hierdoor is de verwarming beter in te regelen en krijgt u meer comfort. Tegelijkertijd verbeteren we het comfort door het vervangen van de asbesthoudende gevelpanelen achter de verwarming door nieuwe geïsoleerde panelen.



Ook isoleren we de vloeren van de woningen boven de bergingen. De isolatie van die vloeren gebeurt via de plafonds van de bergingen. Naast

deze verduurzaming maakt Portaal de woningen aardgasvrij door over te gaan op gasloos koken. Voor de eigenaren is dit een vrije keuze.

We voeren de onderhouds- en isolatiewerkzaamheden uit terwijl u in uw huis blijft wonen. Dat geeft op verschillende momenten wel overlast voor u. Bijvoorbeeld geluidsoverlast door de werkzaamheden en overlast doordat de vakmensen ook in uw woning moeten werken. We hebben hierbij uw medewerking nodig, bijvoorbeeld om meubels tijdelijk te verplaatsen of om de bergingen en balkons vrij te maken, zodat de vakmensen hun werk kunnen doen. Om u zo goed mogelijk te informeren over wat in en om uw woning gaat gebeuren en wat dit voor u betekent, ontvangt u van ons deze informatiebrochure.

Wat staat er in deze brochure?

In hoofdstuk 2 stellen de contactpersonen met wie u te maken krijgt zich aan u voor en hoe u hen kunt bereiken. De werkzaamheden beschrijven we vanaf pagina 10. Op pagina 12 leest u wat de planning is voor de voorbereiding en de uitvoering. Wanneer is welk deel van de flat aan de beurt en hoelang duren de werkzaamheden in en om uw woning?

Voor huurders van Portaal

Voor de werkzaamheden vraagt Portaal geen huurverhoging aan de huurders. In hoofdstuk 7 is het sociaal plan voor de huurders van Portaal opgenomen. Hierin staan rechten en plichten van Portaal, huurders en de aannemer. Bijvoorbeeld afspraken over tijdelijke voorzieningen en vergoedingen bij schade of bij uitloop van de werkzaamheden. Dit hebben wij samen met de bewonerscommissie besproken. Tot slot staat in hoofdstuk 8 een toelichting op de draagvlakmeting voor de isolatie en de huurverhoging.

Draagvlak

Er is geen draagvlak nodig voor de noodzakelijke werkzaamheden die Portaal gaat uitvoeren voor het groot onderhoud. Voor het aanbrengen van de isolatie in de gevelpanelen en op de bergingsplafonds hebben we wel uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huurders moet 'ja' zeggen. Pas dan worden de isolerende maatregelen uitgevoerd. In hoofdstuk 8 leest u hier meer over. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waar u 'ja' of 'nee' tegen zegt. In deze brochure vindt u alle informatie om een goede keuze te maken.

Tip: lees dit boekje door en schrijf uw vragen op. Huurders kunnen deze vragen stellen in een persoonlijk gesprek met bewonersbegeleider Nargis Samandar van Portaal. Vraag hierbij zo nodig hulp van iemand uit uw naaste omgeving. De eigenaars kunnen vragen stellen aan de VvE adviseur



2. Contactpersonen voor bewoners

Uw contactpersonen

De volgende mensen zijn uw vaste contactpersonen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden:



Steef Nuvelstijn, uitvoerder van Mens-Zeist

Hij is van maandag t/m vrijdag bereikbaar op: telefoon 030-6928800 (werkdagen van 07:00 tot 16:00).
E-mail: s.nuvelstijn@mens-zeist.nl

U kunt met hem contact opnemen als u vragen heeft over de uitvoering van de werkzaamheden.



Gerwin van Vulpen, projectleider van Mens-Zeist

Gerwin kunt u bellen of mailen wanneer de uitvoerder niet bereikbaar is. Gerwin is bereikbaar via hetzelfde telefoonnummer als de uitvoerder.
E-mail: g.vanvulpen@mens-zeist.nl



Manon van Steenis bewonersbegeleider van Mens-Zeist

Voor al uw vragen over sociale zaken, zoals hulp bij het vrijmaken van ruimte voor de werkzaamheden en het bespreken van de zorgen van bewoners en het bieden van oplossingen.

Manon is bereikbaar via 030-692 88 88/06-5988 8823
E-mail: m.vansteenish@mens-zeist.nl

Als er buiten de werktijden **urgente problemen** zijn door de werkzaamheden, dan belt u met Mens-Zeist via het telefoonnummer 030-6928800. Dit telefoonnummer is 24 uur per dag bereikbaar.

Voor de huurders van Portaal



Nargis Samandar, bewonersbegeleider van Portaal

Zij is van maandag t/m donderdag tussen 9:00 en 17:00 bereikbaar op telefoonnummer 06 23170078
E-mail: merendonk@portaal.nl

U kunt als huurder contact met Nargis opnemen als u vragen heeft over deze brochure of als u zorgen heeft over uw persoonlijke situatie voor of tijdens de werkzaamheden. Voor (urgente) vragen over de werkzaamheden tijdens de uitvoering belt u altijd met de uitvoerder.

Reparatieverzoeken Portaal

Reparatieverzoeken die niets te maken hebben met deze werkzaamheden, meldt u zoals gebruikelijk via MijnPortaal of via Bewonerscontact, telefoon 088 - 767 82 25.

3. Samenvatting werkzaamheden

- Vervangen gevelpanelen, asbestverwijdering en aanbrengen geïsoleerde gevelpanelen
- Vervangen glas door HR++ glas
- Vervangen radiatoren
- Aanbrengen dubbel pijpsysteem verwarming
- Isoleren van plafonds bergingen
- Isoleren kopgevel (licht gekleurde zijde)
- Specifiek voor de huurwoningen van Portaal: Gasloos koken



Verwijderen asbest achter de verwarming en vervangen door geïsoleerde panelen



4. Welke werkzaamheden voeren we uit?

We gaan twee soorten werkzaamheden voor u uitvoeren: onderhoud en verduurzaming. Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van bestaande delen van de woning of het gebouw. Bij verduurzaming gaat het om gevelisolatie, isolatie van vloeren van de woningen boven de bergingen en de vernieuwing van de cv-installatie.

Dit verbetert het wooncomfort in uw woning en u bespaart energie. Voor de huurders van Portaal worden deze maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.

In deze tabel staan alle werkzaamheden op een rij. De uitgebreide toelichting staat op de volgende pagina's.

BUITENKANT	BINNENKANT
<p>Herstelwerkzaamheden (onderhoud)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asbesthoudende gevelplaten vervangen • Waar nodig overig asbest verwijderen • Buitenschilderwerk houten onderdelen <p>Isolatiwerkzaamheden (verbeteren energiezuinigheid)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isoleren van de vloeren van de woningen boven de bergingen • Aanbrengen van HR++ glas en ventilatieroosters • Asbestpanelen verwijderen en geïsoleerde nieuwe gevelplaten aanbrengen • Isoleren van de kopgevel aan de kant van de Slaaghsloot (lichte kleur) 	<p>Installaties (onderhoud)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen radiatoren • Aanbrengen nieuwe aan- en afvoerleidingen van de radiatoren • Huurwoningen van Portaal gereedmaken voor elektrisch koken (woning gasloos) <p>Overige werkzaamheden (onderhoud)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstelwerkzaamheden van kleine schades veroorzaakt door de werkzaamheden

TOELICHTING WERKZAAMHEDEN

Werkzaamheden aan de buitenzijde van uw woning

Aanbrengen van HR++ glas en ventilatieroosters

Het bestaande glas wordt vervangen door HR++ glas in combinatie met zelf regulerende ventilatieroosters. De afmetingen van de kozijnen blijven gelijk, u kunt uw raambekleding weer terugplaatsen. Waar nodig worden de kozijnen hersteld. Wij vragen u om ca 1,5 meter vrij te maken zodat er voldoende werkruimte is om de werkzaamheden uit te voeren.

Asbestpanelen verwijderen en geïsoleerde nieuwe gevelplaten

Tijdens de asbestinventarisatie is er asbest aangetroffen in de gevelpanelen onder de ramen. De asbesthoudende gevelplaten onder de ramen vervangen we door geïsoleerde panelen. De gevels worden bij vervanging van de panelen waar nodig hersteld en gereinigd.

Het verwijderen van de asbest doen we uiteraard veilig volgens de geldende normen en eisen. Eerst verwijderen we de radiatoren en daarna worden de asbestpanelen die achter de radiatoren zitten. Bewoners worden hier van tevoren over geïnformeerd; u kunt dan geen gebruik maken van de ruimte waar de panelen vervangen worden.

Isoleren van de vloeren boven de bergingen

De vloeren van de woningen op de eerste verdieping boven de bergingen worden geïsoleerd. Deze isolatie vindt plaats vanuit de bergingen. Dit betekent dat de bergingen leeggemaakt moeten worden. Dit doen we per bergingsgang. Uw spullen kunt opslaan in opslagcontainers. De aannemer maakt hierover afspraken met u..

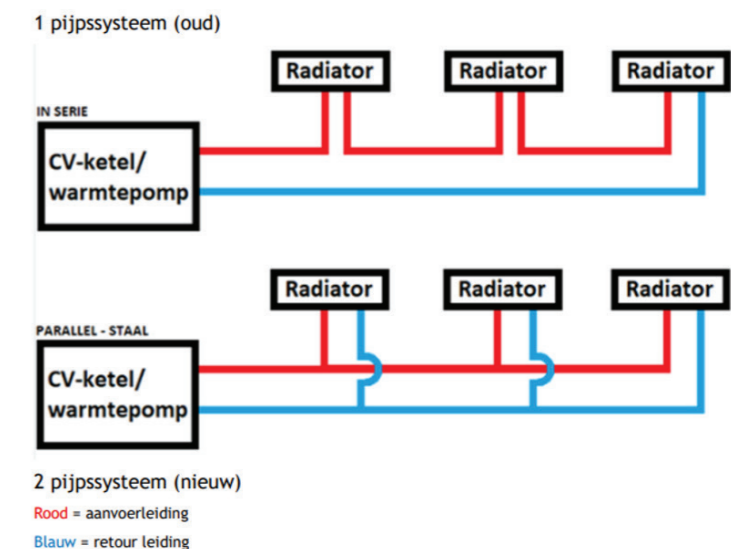
De vloeren van de twee woningen op de begane grond worden via het kruipruik in de kruipruimte

geïsoleerd. Voor deze twee woningen geldt dat er toegang moet zijn om bij het luik te komen. De isolatie van de vloer vindt plaats aan de onderkant van de vloer. Er hoeft in uw woning verder niets te gebeuren.

CV-installaties

De radiatoren worden vervangen door nieuwe radiatoren met een dubbelpijpsysteem voor toe- en afvoer. Hierdoor is de verwarming beter in te regelen, is het verbruik beter te meten en krijgt u als bewoner meer comfort.

In onderstaand schema is het verschil tussen het oude en het nieuwe systeem te zien:



De bestaande verticale CV-leidingen hoeven niet gewijzigd te worden voor de nieuwe installaties. Er komen dus geen extra gaten in vloeren en plafonds voor deze nieuwe leidingen. Omdat de nieuwe gevelpanelen dikker worden vanwege de isolatie, komen de bestaande verticale leidingen in een nis in de nieuwe borstwering. Wilt u ongeveer 1,5 meter vrij maken bij de gevel zodat er voldoende werkruimte is om de werkzaamheden uit te voeren.

5. Planning en doorlooptijd

Het totale project bestaat uit werkzaamheden aan 114 woningen. We starten in oktober 2024 met de werkzaamheden en zijn in november 2025 klaar met het werk.

In de aanpak van de eerste helft van de flat werkt de aannemer verticaal dus van beneden naar boven of van boven naar beneden. In de tweede helft van de flat werkt de aannemer horizontaal, dus van links naar rechts of andersom. De werkzaamheden per woning duren gemiddeld 7 werkdagen.

Gevelaanzicht ingang Merendonkzijde

VERTIKALE WERKZAAMHEDEN

Oktober 2024 t/m April 2025

8e verd	151 type A	152 type B	153 type B	154 type B'	155 type C	156 type B	157 type B'
7e verd	131 type A	132 type B	133 type B	134 type B'	135 type C	136 type B	137 type B'
6e verd	111 type A	112 type B	113 type B	114 type B'	115 type C	116 type B	117 type B'
5e verd	91 type A	92 type B	93 type B	94 type B'	95 type C	96 type B	97 type B'
4e verd	71 type A	72 type B	73 type B	74 type B'	75 type C	76 type B	77 type B'
3e verd	51 type A	52 type B	53 type B	54 type B'	55 type C	56 type B	57 type B'
2e verd	31 type A	32 type B	33 type B	34 type B'	35 type C	36 type B	37 type B'
1e verd	11 type A	12 type B	13 type B	14 type B'	15 type C	16 type B	17 type B'
bg	1 type A	2 type B					potiersloge

galerzijde

HORIZONTALE WERKZAAMHEDEN

April 2025 t/m November 2025

8e verd	portiek	158 type D	159 type A	160 type B	161 type B	162 type C	163 type B'	164 type A
7e verd	portiek	138 type D	139 type A	140 type B	141 type B	142 type C	143 type B'	144 type A
6e verd	portiek	118 type D	119 type A	120 type B	121 type B	122 type C	123 type B'	124 type A
5e verd	portiek	98 type D	99 type A	100 type B	101 type B	102 type C	103 type B'	104 type A
4e verd	portiek	78 type D	79 type A	80 type B	81 type B	82 type C	83 type B'	84 type A
3e verd	portiek	58 type D	59 type A	60 type B	61 type B	62 type C	63 type B'	64 type A
2e verd	portiek	38 type D	39 type A	40 type B	41 type B	42 type C	43 type B'	44 type A
1e verd	portiek	18 type D	19 type A	20 type B	21 type B	22 type C	23 type B'	24 type A
bg	portiek							

balkonzijde

De werkzaamheden en planning per woning*	
Dag 1	Afdekken werkgebied, herstel houtrot kozijnen, afkoppelen oude radiatoren
Dag 2	Asbest sanering gevelpanelen
Dag 3 - 6	Monteren nieuwe gevelpanelen, koofwerk en aftimmeren, monteren nieuwe CV installatie
Dag 5	Vervangen glas en aanbrengen roosters
Dag 7	Opleveren woning
*) Let op: deze planning is onder voorbehoud	

De uitvoering

4 weken voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, ontvangt u informatie over de uitvoering, de planning, wat u zelf moet voorbereiden, welke overlast u kunt verwachten en bij wie u tijdens de werkzaamheden terecht kunt met vragen. U ontvangt een overzicht van de afspraken die de aannemer met u maakt over de werkzaamheden in uw woning en de planning ervan. Zowel u als de vakmensen kunnen dan snel zien welke werkzaamheden er moeten worden verricht.

Vorbereidingen die nodig zijn

Voor de werkzaamheden die we buiten uitvoeren, hoeft u niet thuis te zijn. Wilt u wel ruimte maken als dat nodig is? Alles wat van de gevel af kan, moet door uzelf worden verwijderd (bijvoorbeeld versiering aan de gevel zoals plantenbakken en dergelijke).

Ook de zonwering moet verwijderd worden als het glas vervangen wordt. Als u dit niet zelf kunt, dan kunt u tijdens het huisbezoek voor de start van de werkzaamheden dit bespreken met de bewonersbegeleider van de aannemer. De aannemer regelt de aan- en afvoer van de materialen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moeten ook de privacyschermen tussen de balkons verwijderd worden.

Wilt u ook binnen ruimte vrijmaken voor de werkzaamheden? Wij verzoeken u om zaken die u zelf heeft aangebracht en te verwijderen zijn, weg te halen. Als u ongeveer 1,5 meter vanaf uw kozijn vrijmaakt is dat voldoende voor de vakmensen. De bewonersbegeleider van Mens-Zeist Manon van Steenis bespreekt dit nog met u tijdens het huisbezoek. Het huisbezoek vindt 2 weken voor de start van de werkzaamheden plaats.

Vier tot twee weken voor de start van de werkzaamheden in uw blok

U ontvangt een brief met daarin:

- De definitieve startdatum en verwachte einddatum van de werkzaamheden in uw woning.
- De bewonersbegeleider bezoekt u twee weken voor aanvang van de werkzaamheden om te kijken of er bijzonderheden zijn waar een oplossing voor gevonden moet worden.

Een paar dagen voor de start van de uitvoering in uw woning

Een paar dagen voor start van de werkzaamheden in uw woning komt de aannemer bij u langs om te kijken of alles in uw woning in orde is.

6. Uitvoering in bewoonde staat

Wij voeren de werkzaamheden uit 'in bewoonde staat'. Dat betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw eigen woning kunt blijven wonen. Maar het kan zijn dat u niet in de woning kan verblijven tijdens de werkzaamheden. En soms kunt u tijdelijk niet overal gebruik van maken. Alle maatregelen en afspraken die specifiek voor huurders van Portaal zijn, beschrijven we in het sociaal plan (hoofdstuk 7).

Aannemer Mens-Zeist

Mens-Zeist voert de werkzaamheden uit. Voor de uitvoering van het werk schakelt Mens-Zeist eigen vakmensen in, maar ook vakmensen van andere bedrijven. Zij werken allemaal onder leiding van de uitvoerder van Mens-Zeist. Alle vakmensen werken volgens een gedragscode.

Gedragscode vakmensen

- Werktijden zijn maandag t/m vrijdag van 7:00 t/m 16:30 uur
- Vakmensen kunnen zich legitimeren indien u daarom vraagt
- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt niet gerookt, wordt geen alcohol of drugs gebruikt en wordt niet gescholden
- In overleg met de huurder kan gebruik gemaakt worden van een radio, zonder dat dit overlast veroorzaakt.
- Er wordt niet gegeten in de woningen van bewoners
- Vuil en rommel dat veroorzaakt is door de werkzaamheden worden dagelijks en na afronding van de werkzaamheden, bezemschoon, schoongemaakt en opgeruimd

Overlast

Ondanks alle maatregelen die we nemen, zal er overlast zijn. Denk aan werknemers die in uw woning werken, stof en geluid, aan- en afvoer van materialen.

We doen wij ons uiterste best om de overlast zoveel mogelijk voor u te beperken. We merken dat bewoners vaak onderschatten hoeveel invloed dit soort werkzaamheden hebben op het dagelijks leven in de woning. De werkzaamheden vragen ook van u tijdelijke aanpassingen en flexibiliteit. Wij vragen hiervoor uw begrip. Hieronder staan de maatregelen die de aannemer neemt om de overlast te beperken.

Maatregelen in de wijk

Om het werk goed uit te kunnen voeren, is een goede bouwplaats nodig. Hier staan onder andere de bouwkeet voor de vakmensen, een opslagruimte en een mobiel chemisch toilet. Deze voorzieningen plaatsen we op een handige plek in de buurt. Waar nodig verplaatsen we de bouwplaats mee met de werkzaamheden. Met het parkeren van de werkbussen en het aan- en afvoeren van materiaal houden we rekening met het dagelijks gebruik van parkeerplaatsen door bewoners en omgeving. We gebruiken daarvoor zo min mogelijk parkeerplekken. We zorgen ervoor dat de hulpdiensten altijd bij alle woningen kunnen komen en maken hierover goede afspraken met de gemeente. Waar alles precies komt te staan, dat weten we pas over enkele maanden. We informeren u hierover in een nieuwsbrief.

Vaste volgorde werkzaamheden

Het werk voeren we uit in een zogenaamd 'treintje'. Dit betekent dat we in een logische en vaste volgorde alle werkzaamheden achter elkaar

uitvoeren. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke planning, waar de aannemer u vooraf over informeert.

Uitvoering in de woning

We werken zo stofvrij mogelijk. De vloeren op de plek van de werkzaamheden en de looproute worden afgedekt met stevige bescherming (stucloper). U krijgt voordat de werkzaamheden starten ook afdekfolie zodat u uw meubels kunt beschermen.

Werktijden en vakanties

De aannemer werkt van maandag tot en met vrijdag tussen 7:00 uur en 16.30 uur. De werkzaamheden binnen uw woning voeren we niet altijd tegelijkertijd uit met de werkzaamheden buiten aan het gebouw. We proberen dit wel zoveel mogelijk te combineren, zodat u de minste overlast heeft. Bij buitenwerkzaamheden moet het weer wel meewerken. Bij vorst of hevige regen kan er niet buiten worden gewerkt.

Hoe kan de aannemer in uw woning?

Om de uitvoering vlot te laten verlopen, is het belangrijk dat de aannemer op de geplande dagen in uw woning kan. Wilt u ervoor zorgen, eventueel met behulp van familie, burens of vrienden, dat uw woning op de geplande werkdagen vanaf 7:00 uur toegankelijk is voor de vakmensen? U hoeft niet thuis te blijven. Als u niet thuis bent, dan kunt u dit tijdig melden bij de uitvoerder van de aannemer.

Overdracht sleutel

Als u de aannemer de sleutel geeft, als u zelf niet aanwezig bent, vindt er een schriftelijk bevestigde sleuteloverdracht plaats. De aannemer tekent dan voor ontvangst van de sleutel. De aannemer gaat zorgvuldig om met uw sleutel. Ook loopt een medewerker van Mens-Zeist aan het einde van iedere werkdag langs alle woningen waar gewerkt wordt om te controleren of er geen ramen en deuren open staan. We adviseren u wel om uw waardevolle spullen tijdelijk bij familie of vrienden neer te leggen (zoals bijvoorbeeld juwelen of dure apparatuur).

De oplevering

Nadat alle werkzaamheden in uw woning zijn afgerond, vindt de oplevering plaats. De aannemer maakt hiervoor met u een afspraak. De uitvoerder van de aannemer komt bij u langs. Voor de huurders van Portaal zal hier ook een medewerker van Portaal bij aanwezig zijn. Dan bekijken we samen met u of alles goed en volgens afspraak is uitgevoerd. Mens-Zeist streeft ernaar om geen openstaande opleverpunten te hebben. Is dit toch het geval, dan noteert hij zaken die (mogelijk) nog niet helemaal in orde zijn. De aannemer lost opleverpunten binnen 2 werkdagen op. Als dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld door levertijd), dan wordt u hierover schriftelijk geïnformeerd.

Tip! Het is handig om van tevoren alvast uw vragen en opmerkingen op te schrijven, zodat u tijdens de oplevering niets vergeet. Let hierbij op of er bijvoorbeeld sprake was van schade tijdens de werkzaamheden. Wanneer u akkoord gaat met de uitgevoerde werkzaamheden, vragen wij u te tekenen voor deze oplevering.



7. Afspraken voor de huurders van Portaal

Een huis renoveren heeft veel impact. We kunnen ons voorstellen dat u zich misschien zorgen maakt. Als u als huurder. Als u als huurder behoefte heeft aan een persoonlijk gesprek, dan is dat altijd mogelijk. Ook als u problemen heeft die niet direct met de werkzaamheden te maken hebben, bieden wij een luisterend oor. Of heeft u hulp nodig bij de voorbereidingen? Neem in al deze gevallen contact op met de bewonersbegeleider van de aannemer of de bewonersbegeleider van Portaal Nargis Samandar. Zij bespreken graag uw zorgen met u en denken mee over mogelijke oplossingen. Wij helpen u graag als we kunnen bijdragen aan uw welzijn en daarmee aan het slagen van het project.

7.1. Gasloos

Portaal stapt over naar het gasloos maken van uw woning: inductie koken. U kookt nu nog op gas. Dit kost u veel geld. U heeft namelijk alleen voor het koken een gasaansluiting en u betaalt hiervoor vastrecht aan het energiebedrijf. Als u niet meer op gas kookt, vervallen de vastrechtkosten.

In iedere keuken maken we een aansluiting voor elektrisch koken. Dit heet een perilex-aansluiting. Uw groepenkast wordt hiervoor aangepast. Wij leggen een leiding aan vanuit de meterkast naar uw keukenblok. U kookt straks dus op inductie.



Foto's zijn voorbeelden; definitieve modellen nog niet bekend.

Als tegemoetkoming krijgt u van Portaal een nieuw 4-pits kooktoestel (fornuis met oven) of een opbouw 4-pits kookplaat zonder oven. Ook krijgt u een nieuwe pannenset, voor het geval uw huidige pannen niet werken op inductie. Deze pannenset en het nieuwe kooktoestel zijn straks van u. Let wel, Portaal onderhoudt dit kooktoestel niet; dat moet u zelf doen. Het grote voordeel van koken op een inductie is dat er weinig energie verloren gaat en het gaat sneller. De kookplaat is snel en makkelijk schoon te maken. Elektrisch koken is veiliger en beter voor het milieu.

7.2. Sociaal plan huurders Portaal

Alle regelingen omtrent overlast en vergoedingen, worden in het sociaal plan beschreven. Dit sociaal plan is alleen bedoeld voor de huurders van woningen van Portaal in het project Merendonk.

1. Sociaal plan

De algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE) Merendonk heeft het initiatief genomen het complex te verbeteren zodat de woningen energiezuiniger worden, meer comfort hebben en voor langere tijd weer mee kunnen. Portaal, als grootste eigenaar met 60 woningen, volgt het initiatief van de VvE. De VvE huurt een aannemer in voor de uitvoering van de werkzaamheden aan alle woningen in het complex. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Dat betekent dat u in uw woning kunt blijven wonen. Ondanks alle maatregelen die we nemen, is er sprake van overlast. Denk aan werknemers die in uw woning zijn, stof en geluid, aan- en afvoer van materialen en de bouwplaats bij het complex. Gelukkig is dit tijdelijk en doen we onze uiterste best om u zo veel mogelijk te ontzorgen. Voor een aantal zaken krijgt u een financiële vergoeding. Ook zijn er speciale voorzieningen beschikbaar voor u. In dit hoofdstuk leggen we dit uit.

Wat is een Sociaal Plan

In een sociaal plan maken huurders en Portaal afspraken over de rechten en plichten tijdens de werkzaamheden. In het sociaal plan staan de algemene uitgangspunten bij de werkzaamheden.

Dit sociaal plan is tot stand gekomen in samenspraak met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie wordt ondersteund door een onafhankelijke adviseur. De basis van de afspraken zijn beschreven in het Leids Sociaal Statuut 2018 - 2023. Hierin staan afspraken die gemaakt zijn tussen de drie huurdersbelangenorganisaties en de drie woningcorporaties in Leiden. Het Leids Sociaal Statuut kunt u vinden op:

www.portaal.nl/media/3141/sociaal_statuut_leiden_vastgesteld_05_juni_2019_01.pdf

Het sociaal plan voor Merendonk kunt u ook vinden op de website van Portaal: www.portaal.nl/Merendonk.

Wanneer geldt dit sociaal plan?

De afspraken in dit sociaal plan gelden als:

- Minimaal 70%-draagvlak is behaald bij de huurders voor de verduurzamingswerkzaamheden.
- De VvE de financiering rond krijgt.
- De VvE alle noodzakelijke vergunningen in bezit heeft.
- De Algemene Ledenvergadering (ALV) ingestemd heeft met de uitvoering van het project.

2. Vergoedingen dagvergoeding

U ontvangt een dagvergoeding voor overlast tijdens de werkzaamheden in de woning en balkon met een maximum van 10 werkdagen. Deze dagvergoeding geldt niet voor de buitenwerkzaamheden aan uw woning. De dagvergoeding is € 19,25 per kalenderdag (dat zijn werkdagen en weekenddagen) ongeacht de tijdsduur van het werk. De duur van de werkzaamheden verschilt per woning. De werkzaamheden in de 2- en 4-kamerwoningen bedragen maximaal 7 werkdagen, voor de 5-kamerwoningen duren de werkzaamheden maximaal 8 werkdagen per woning. De werkzaamheden in de woning worden zoveel mogelijk aaneensluitend uitgevoerd.

Vertragingsvergoeding

Loopt het werk uit en duren de werkzaamheden langer dan afgesproken, dan krijgt u € 25,00 vertragingsvergoeding per extra werkdag. Dit geldt alleen als Portaal en/of de aannemer de oorzaak zijn van de vertraging.

Deze vergoeding is niet van toepassing bij:

- Onwerkbaar dagen, bijvoorbeeld door kou of regen, waardoor bepaalde werkzaamheden niet volgens planning uitgevoerd kunnen worden.
- Feestdagen, tijdens de periode dat er in uw woning gewerkt wordt.

- Het oplossen van opleverpunten na oplevering van uw woning.
- Een onvermoede vervuiling in de woning (die pas bij de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt en niet is waargenomen bij de opname).
- Indien de bewoner onvoldoende werkruimte voor de aannemer vrijmaakt waardoor werkzaamheden niet kunnen plaatsvinden.
- Overmacht of een calamiteit, buiten de invloed van de aannemer en/of Portaal om.
- Als de richtlijnen van de overheid (zoals corona) de aannemer dwingen het werkproces anders in te richten.

Als de werkzaamheden door één of meer van deze redenen langer duren, informeert de aannemer u hier zo snel mogelijk over.

Protocol oplevering

De werkzaamheden worden, in het bijzijn van de bewoner, opgeleverd op de laatste werkdag van de aannemer. De oplevering wordt vastgelegd in een zogenoemd procesverbaal van oplevering. Dit procesverbaal wordt ondertekend door de bewoner, Portaal en door de uitvoerder van Mens Zeist.

Eventuele opleverpunten worden in principe binnen 2 werkdagen afgehandeld. Daarna wordt, bij ieders tevredenheid, het procesverbaal ondertekend door de bewoner, Portaal en aannemer.

Dagplanning/activiteitenkalender werkzaamheden aannemer

In deze brochure is een globale planning van het project en de doorlooptijd van de werkzaamheden opgenomen. Enkele weken voor de uitvoering ontvangen de bewoners de startdatum en een overzicht van de werkzaamheden.

Gebruik elektriciteit en water in de woning

Het kan zijn dat de aannemer gebruik maakt van algemene aansluitpunten voor elektra en water. Indien de aannemer elektriciteit nodig heeft, bespreekt hij dit eerst met de bewoner.

De aannemer verwacht weinig elektra of water nodig te hebben. Het is echter wel aannemelijk dat u iets meer energie verbruikt dan u gewend bent. Hiervoor krijgt u een eenmalige vergoeding van € 15,00 voor de periode van de werkzaamheden. Deze wordt samen met de dagvergoeding overgemaakt.

Gebruik elektriciteit en water in de algemene ruimten

De aannemer maakt gebruik van elektriciteit en wellicht ook water vanuit de algemene ruimte en via de algemene elektra- en watermeter. Hiervoor wordt een tussenmeter geplaatst door de aannemer.

Vergoeding bij niet kunnen terugplaatsen raam of deurbekleding

De aannemer voert de werkzaamheden zoveel mogelijk uit zonder schade te veroorzaken. Zo dekken zij uw vloerbedekking goed af en kunt u uw raambekleding tijdelijk weghalen. Als het onverhoopt later toch niet meer past (bijvoorbeeld door aanpassing van de standleiding), dan krijgt u een extra vergoeding van 35,93 euro per m² raamoppervlak (inclusief kozijn). Raamfolie valt niet onder de vergoeding, horren wel.

Als raambekleding of deurbekleding niet kan worden teruggeplaatst, vragen wij u dit uiterlijk binnen 7 kalenderdagen na oplevering schriftelijk of per e-mail te melden aan Steef Nuvelstijn, de uitvoerder van de aannemer. De uitvoerder neemt binnen 48 uur contact met u op voor de afhandeling hiervan. Beschadigd schilderwerk in uw huis, veroorzaakt door de werkzaamheden van de aannemer, wordt waar mogelijk hersteld of u krijgt hiervoor een vergoeding om het zelf te herstellen:

	per m ²
Sauswerk wand en plafond	€ 7,25
Pleisterwerk wand en plafond	€ 15,00
Binnenschilderwerk	€ 20,00
Behang	€ 10,00
Vloerbedekking (bv laminaat)	€ 20,00

Beschadiging van kozijnen door de werkzaamheden wordt ook hersteld.

Aan wie wordt de vergoeding uitbetaald?

Voor een vergoeding komt u in aanmerking als u voldoet aan de volgende eisen:

- u hoofdhuurder bent van de woning.
- Als u uw woning als hoofdverblijf gebruikt.
- u een huurcontract heeft voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.

Geen recht op vergoeding hebben:

- inwonende kinderen.
- partners van de hoofdhuurder.
- huurders met een tijdelijk huurcontract.
- onderhuurders en krakers.

Let op! Als u de woning in z'n geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van Portaal heeft onderverhuurd (dit is woonfraude), komt u **niet** in aanmerking voor een vergoeding. Portaal keert de vergoeding uit na afronding van de werkzaamheden in uw woning op het bij ons bekende rekeningnummer.

3. Tijdelijke voorzieningen

Voorzieningen voor alle huurders

- **Verwarming:** bij werkzaamheden aan uw verwarming streven we ernaar alles zo snel mogelijk werkend te hebben. Het kan zijn dat er een periode geen verwarming is. Als het nodig is, zorgt de aannemer voor een andere verwarmingsbron.
- **Water:** we zorgen dat er altijd één watertappunt en één afvoerpunt bruikbaar is in uw woning. De aansluiting is voor koud water. Het kan zijn dat er overdag tijdelijk geen water is. Na werktijd is dit uiteraard altijd opgelost. Ook is er aan het eind van de dag warm water beschikbaar.
- **Afdekvoorzieningen:** we werken zo stofvrij mogelijk. Een looppad op de vloer wordt, als het nodig is, afgedekt met stevige bescherming (stucloper). U krijgt van de aannemer afdekfolie zodat u uw meubels kunt beschermen.



Huiskamerwoning

Dit is een woning in de buurt (bij voorkeur dus niet in de flat zelf) die tijdens de werktijden van de aannemer open is en waar u rustig kunt zitten of werken. De woning is voorzien van tv, internet, keuken, toilet en badkamer en is gemeubileerd. De woning wordt regelmatig schoongemaakt. U hoeft uiteraard niets te betalen voor het gebruik van deze woning. Er zijn leefregels die in de huiskamerwoning hangen. Denkt u bijvoorbeeld aan het netjes achterlaten van de woning na gebruik.

Logeerwoning

Dit is een woning waar u kunt logeren (dus ook slapen) als u door de werkzaamheden geen gebruik kunt maken van twee ruimten in uw woning. Deze logeerwoning is beschikbaar voor de bewoners van de 2-kamerwoningen en voor bewoners met een medische indicatie of een specifieke sociale reden.

Een logeerwoning is een vergelijkbare woning qua grootte en is beschikbaar voor u totdat de werkzaamheden in uw woning zijn afgerond en u weer gebruik kunt maken van twee ruimten in uw eigen woning. De logeerwoning is voorzien van een woonkamer en slaapkamer. Verder is de logeerwoning voorzien van tv, internet, keuken toilet, badkamer en is volledig gemeubileerd. U hoeft uiteraard niets te betalen voor de logeerwoning. Een logeerwoning wordt in ieder geval ter beschikking gesteld voor bewoners van de 2-kamerwoningen. Voor het gebruik ervan overlegt u met de bewonersbegeleider van Portaal.

Gebruiksovereenkomst logeerwoning

Bewoners die (zonder kosten) gebruik maken van de logeerwoning tekenen een gebruiksovereenkomst en een sleuteloverdrachtformulier.

Huisdieren

Als u huisdieren heeft en u denkt dat ze last hebben van de werkzaamheden, vragen wij u om zelf te zorgen voor een ander verblijf.

Hulp nodig?

Bespreek dit dan met de bewonersbegeleider van Portaal. Zij maakt graag voor alle werkzaamheden afspraken met u. Dit doen we op basis van maatwerk.

Privacyschermen balkons

De privacyschermen aan balkonzijde van de woningen moeten verwijderd worden. Dit is nodig om voldoende ruimte te hebben voor de aan- en afvoer van ramen en gevelpanelen. Er wordt hiervoor een bouwlift geplaatst om zo horizontaal per verdieping de ramen en gevelpanelen bij de betreffende woning te brengen. Dat betekent dat tussen 7 woningen de privacyschermen tijdelijk verwijderd worden. Uiteraard zorgt de aannemer voor afsluiting van de toegang tot de bouwlift buiten de werktijden. De aannemer houdt rekening met de privacy van de bewoners en plaatst de schermen terug zodra het weer kan.

4. Schade

Soms ontstaat er schade tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Dat kan voorzienbare schade zijn of onvoorziene schade. Hoe we daarmee omgaan verschilt.

a. Voorzienbare schade

Dit is schade die we van tevoren al kunnen inschatten. Denk bijvoorbeeld aan schade ontstaan door de asbestverwijdering. Voorzienbare schade kan ontstaan aan de woning zelf of aan het interieur. Voorzienbare schade aan de woning lossen we direct op. Wij zorgen dat u zelf geen werkzaamheden meer hoeft uit te voeren. Bij voorzienbare schade aan het interieur wordt dit bij de eindoplevering als opleverpunt(en) aangemerkt. Ook deze schade lost de aannemer zo snel als mogelijk op.

b. Onvoorziene schade

Het uitgangspunt is dat Portaal, de aannemer en de bewoners gezamenlijk proberen om schade te voorkomen. Helaas zijn bij onderhoudswerkzaamheden schades aan uw eigendommen niet altijd te voorkomen. Voor een deel kunt u ook zelf schade voorkomen door waardevolle spullen op te bergen en ervoor te zorgen dat de aannemer voldoende vrije werkruimte heeft. De aannemer en/of bewonersbegeleider van de aannemer informeert u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk en mondeling over de voorzorgsmaatregelen die u zelf moet nemen. Als u die niet opvolgt en er ontstaat schade, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. De aannemer is verzekerd voor (onvoorziene) schade die ontstaat aan uw eigendommen in en om uw woning. Alleen schade veroorzaakt door de aannemer komt voor vergoeding in aanmerking.

Wat te doen bij schade?

Wij vragen u schade zo snel mogelijk (liefst dezelfde dag) per mail bij de uitvoerder te melden. Na ontvangst van uw schademelding of klacht neemt de uitvoerder contact met u op over de afhandeling.

Let op!

Geef alstublieft géén klachten door aan de werklieden. Zij zijn druk met de uitvoering van de werkzaamheden en kunnen uw klacht niet afhandelen.

5. Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Het kan zijn dat u in uw woning zelf voorzieningen hebt aangebracht en dat deze in verband met de werkzaamheden weggehaald moet worden. Zo kan bijvoorbeeld een huurder zelf een ombouw voor de radiatoren hebben aangebracht. Dat noemen wij een ZAV (zelf aangebrachte voorziening). Vensterbanken en ombouw worden onder verantwoordelijkheid van Portaal weer teruggeplaatst, mits deze conform ZAV-beleid zijn



aangebracht. We beoordelen altijd de technische staat van een ZAV. Kijk voor de voorwaarden voor een ZAV op www.portaal.nl/ik-huur/reparaties/zelfklussen-zav. Tijdens de opname van de aannemer wordt de ZAV beoordeeld. Er is een drietal mogelijkheden:

1. *Heeft u toestemming van de VvE/Portaal gekregen voor het aanbrengen van uw ZAV?*

Afhankelijk van de situatie en mits de ZAV in goede staat verkeert, vervangen we deze of we passen deze aan op de nieuwe situatie of hermonteren de ZAV. Hierbij letten we op de technische staat. Als de ZAV niet in goede staat verkeert, dan moet u de ZAV zelf op eigen kosten afbreken en eventueel na de werkzaamheden weer zelf op eigen kosten opbouwen. Portaal betaalt u dan geen (schade)vergoeding.

2. *Heeft u voor uw ZAV geen toestemming gevraagd?*

Dan beoordelen we tijdens de woningopname de technische staat van uw ZAV. Zouden we de ZAV normaal gesproken goedkeuren, dan keuren we de ZAV alsnog goed en passen wij hem aan. Keuren wij uw niet-aangevraagde ZAV af? Dan moet u zelf op eigen kosten uw ZAV afbreken en verwijderen voordat de werkzaamheden van start gaan. U heeft dan geen recht op (schade)vergoeding.

3. *Heeft u toestemming, maar wilt u de ZAV niet terug laten plaatsen of verdwijnt de ZAV door de werkzaamheden?*

Dan komt u in aanmerking voor een vergoeding volgens een vastgestelde lijst van Portaal. Voorwaarde is dat u de door u gemaakte kosten kunt aantonen. Bij het bepalen van een vergoeding wordt er gekeken naar de huidige dagwaarde van de ZAV. Als u een vergoeding heeft ontvangen, moet u de ZAV zelf verwijderen voordat de werkzaamheden starten.

6. Klachten en geschillen

Klachten over de werkzaamheden

Als u vindt dat de werkzaamheden niet volgens afspraak verlopen of als u opmerkingen heeft, vragen wij u dit uiterlijk binnen 48 uur schriftelijk of per e-mail te melden aan Steef Nuvelstijn, de uitvoerder van de Mens-Zeist. De uitvoerder neemt dan binnen 48 uur na de melding contact met u op.

Wat doet u als u niet tevreden bent over de afhandeling van u klacht?

Wij hopen natuurlijk dat alles zonder problemen verloopt. Maar het is mogelijk dat u het niet eens bent met de manier waarop wij uw klacht oplossen. Dan is er niet langer sprake van een klacht maar van een geschil. Hoe gaat dit in z'n werk?

- In eerste instantie heeft u uw klacht gemeld bij de uitvoerder van Mens-Zeist (zie hierboven).
- Deze neemt contact met u op en samen bespreekt u de mogelijke oplossingen van uw klacht.
- Als u het niet eens bent met de afhandeling van uw klacht, meldt u dit schriftelijk bij uw bewonersbegeleider Nargis Samandar via Merendonk@portaal.nl. U kunt haar ook bellen via 06 23170078. Zij neemt contact met u op als u uw klacht hebt gemeld.
- Als blijkt dat er sprake is van een geschil tussen u en Portaal, ontvangt u informatie over hoe u uw geschil bij de externe Leidse Geschillenadviescommissie kunt indienen. Dit moet altijd schriftelijk of per e-mail gedaan worden.





8. Draagvlakmeting onder huurders voor het plan

Een verduurzaming mag alleen worden uitgevoerd als er voldoende draagvlak is bij de huurders. Er is voldoende draagvlak als minimaal 70% van de bewoners vindt dat er een goed voorstel ligt. Om te weten wat bewoners vinden, doen we een 'draagvlakmeting'. Wij vragen aan elk huishouden of u instemt met het voorstel voor de aanpak en het sociaal plan. Het is belangrijk dat zoveel mogelijk mensen laten weten wat zij vinden. Breng dus altijd uw stem uit!

Breng altijd uw stem uit!

Als u twijfels of vragen heeft, aarzel dan niet om ons dit te laten weten. Wij helpen u graag. Wij willen graag dat u op basis van goede en juiste informatie uw keuze maakt. Elk huishouden telt mee voor één stem. Dus elke stem telt. Huishoudens die geen stem uitbrengen, tellen als 'nee'-stem. Breng daarom altijd uw stem uit! Lege woningen tellen niet mee.

Geen huurverhoging

In deze brochure hebben wij het plan voor het onderhoud en de isolatie van uw woning beschreven. Portaal vraagt geen huurverhoging voor de werkzaamheden.

Hoe kunt u stemmen?

U ontvangt van Portaal een stemformulier waarop u kunt aangeven of u wel of niet instemt met het plan en de sociale maatregelen. Op dit formulier staat uitgelegd hoe u uw stem kunt uitbrengen. U ontvangt vervolgens schriftelijk de uitkomst van de draagvlakmeting en wat dit voor u betekent.

Wat gebeurt er als er 70%-draagvlak is behaald, maar u bent niet akkoord gegaan?

De werkzaamheden en alle rechten en plichten volgens het sociaal plan gelden dan toch ook voor u. Wij gaan ervan uit dat u meewerkt aan de werkzaamheden. Als u niet met het voorstel heeft ingestemd, en het er niet mee eens bent dat u moet meewerken, dan kunt u binnen acht weken

na dagtekening van de brief met de uitslag over de draagvlakmeting een juridische procedure starten (volgens artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek). U hebt binnen deze periode de tijd om de rechter te vragen of het voorstel in uw situatie redelijk is.

Wat gebeurt er als er geen 70%-draagvlak wordt behaald?

Dan moet de VvE opnieuw een besluit nemen over de werkzaamheden. Dit betekent dat ook Portaal afspraken moet maken met de VvE en Mens-Zeist over de nodige onderhoudswerkzaamheden, bijvoorbeeld het vervangen van de verwarmingsinstallatie, voor de huurwoningen. Als er noodzakelijk onderhoud plaatsvindt zijn alle huurders wettelijk verplicht om hieraan mee te

werken. De vervanging van het glas en de meeste afspraken in het sociaal plan die zijn beschreven in hoofdstuk 7 vervallen dan. Wat blijft zijn de volgende afspraken uit het sociaal plan:

- de tijdelijke voorzieningen,
- de vergoeding voor het gebruik van water en elektriciteit,
- de afspraken bij (on)voorzienbare schade
- de afspraken bij ZAV's.

Als er alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd wordt, vervalt het HR++ glas en de overstap op gasloos koken. Dan ontvangt u uiteraard geen vervangende inductiekookplaat en ook geen fornuis en geen pannenset van Portaal. De planning blijft dan wel zoals omschreven in deze brochure.





Uitgave van Portaal in samenwerking met VE
Merendonk en Mens-Zeist
Maart 2024

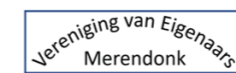
Aan type- en drukfouten en aan de impressies
in deze brochure kunnen geen rechten worden
ontleend.

Portaal

Postadres
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Bezoekadres

3e Binnenvestgracht 23
Leiden
Telefoon 088 767 82 25
Merendonk@portaal.nl





Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via Bewonerscontact, telefoon 088 767 82 25
(bereikbaar op werkdagen van 8.00 - 13.00 uur).

www.portaal.nl