



Bewonersbijeenkomst – Oude Singel 174 - 176

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

16 mei 2024
Alle bewoners

PORTAAL

Wie zijn wij?



Laura Wille

Projectleider
Portaal



Demi Roelofzen

Projectontwikkelaar
elk[®]

Wat gaan we bespreken?

1. Doelen van dit project
2. Technisch plan: voorstel maatregelen
3. 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
- Uitvoeren van noodzakelijk onderhoud
- Energiezuinigheid woningen verbeteren
- Onderzoeken bewonerswensen

1. Doelen

Meest genoemde klachten van bewoners?

- ✓ Tocht en kou bij deuren / ramen
- ✓ Lekkages en / of vochtplekken
- ✓ Slechte isolatie / ventilatie
- ✓ Schimmel op muren / plafonds
- ✓ Slecht kozijn, gevel, schilderwerk
- ✓ Problemen met riolering

Meest genoemde overige bewonerswensen?

- Verbeteren portiek / opgang woning
- Verbeteren bellen
- Verbeteren keuken, toilet, badkamer

Wat gaan we bespreken?

2. Tweede opzet Technisch plan:
voorstel maatregelen

2. In gesprek over het Technisch plan

Voorgestelde maatregelen:

- A. Binnenzijde woningen
- B. Buitenzijde pand

Onderhoud = herstellen / vervangen van 'wat er al zit'

Renovatie = verbeteren van de woonkwaliteit

A. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

Onderhoud: brandpreventie

Probleem:

- Bouwbesluit: gebouw moet brandcompartimenten hebben
- om Branddoorslag en Brandoverslag (BDBO) minimaal 30 minuten te weren per woning
- Portaal: verplichting om aan de brandveiligheidseisen te voldoen
- Jullie woningen: BDBO < 30 minuten



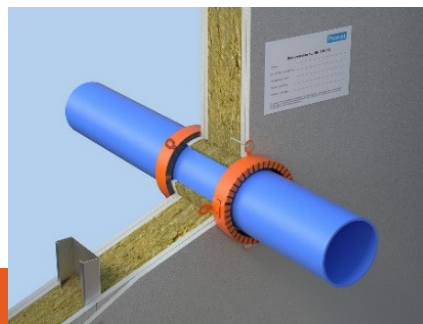
A. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

Onderhoud: brandpreventie

Oplossing:

Brandcompartimenten maken door:

- Gipsplaten plafonds in (hele) woning
- Per ruimte aanpakken, hal lang open
- Plafond in meter- / cv-kasten, manchetten om de leidingen
- Voordeuren brandwerend (strips en oogje)



A. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen



Onderhoud:

- **Ramen en deuren (exterieur)**
 - Tochtprofielen vervangen: kieren te dichten en tocht tegen te gaan
 - Hang- en sluitwerk herstellen / nieuwe raamboompje
- **Elektrische installatie**

Oude stoppenkast vervangen voor groepenkast met 'automaten'
- **Overigen**
 - Kitwerk vervangen van slechte/beschimmelde kitvoegen in keuken, badkamer en toilet
 - Rioolinspectie, en maatregelen nemen indien nodig



A. Voorstel maatregelen binnenzijde woningen

Renovatie:



- **Isolatie**

Overal: nieuw HR++ isolatieglas

- **Mechanische ventilatie**

- **Aanbrengen nieuwe installatie:**

- Nieuwe box in de hal boven verlaagd plafond
 - Vochtsensor in de badkamer
 - Bedieningsschakelaar voor extra afzuiging
 - Afzuigpunten in bestaande kanalen (keuken, badkamer en toilet)

- **Luchtstroom in woning verbeteren:**

- Binnendeuren waar nodig inkorten



Voorbeeld bedieningsschakelaar

B. Voorstel maatregelen buitenzijde pand

Onderhoud:



- **Gevel**
Herstel niet mogelijk vanwege monument: metselwerk, voegwerk
Wel: loodaansluitingen, vensterbank, koepeltjes waterdicht
- **Houtwerk ramen, deuren, kozijnen**
 - Herstel / vervangen van kapotte / oude delen
 - Schilderen houtwerk: aanvraag historische kleur
- **Goten**
Herstel / vervangen: zinken goten en hemelwaterafvoeren



B. Voorstel maatregelen buitenzijde pand



Renovatie:

- **Isoleren daken**
 - Balkons: aanbrengen extra isolatie
 - Schuine dak: vervangen dakpannen en nieuwe HR++ dakraam
 - Schuine dak: aanbrengen isolatie op zolder aan de binnenzijde
- **Isoleren muren / deuren**
 - Voorgevel: heeft voorzetwand met minimaal 50 mm isolatie
 - Spouwmuren trappenhuis: extra isolatie van buitenaf
 - Bergingen: nieuwe geïsoleerde deuren



Wat gaan we bespreken?

3. 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

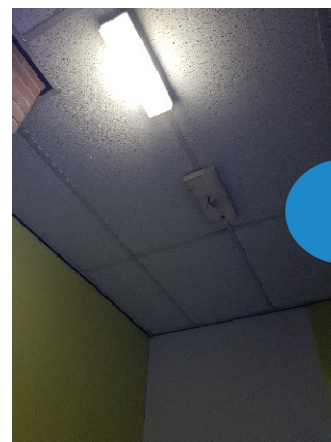
A. Uitstraling Portiek / Opgang verbeteren

Optie 1: BASIS OPFRISBEURT



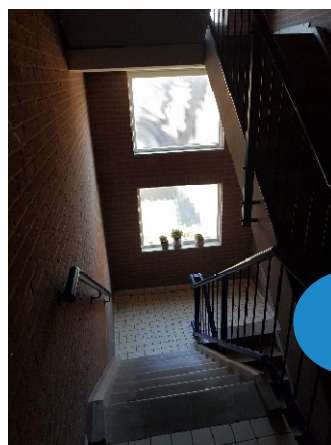
1

Loszittende tegels vastlijmen en kapotte tegels vervangen



2

Verlichting vervangen door nieuwe LED-armaturen met warm licht



3

Beglazing in trappenhuis vervangen voor HR++ isolerende beglazing

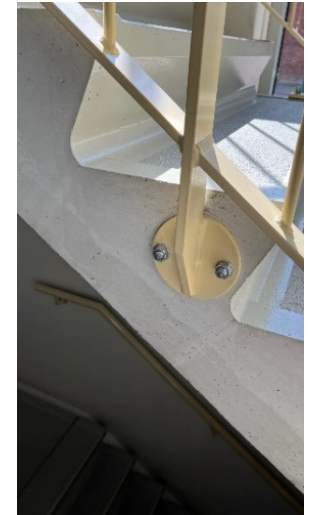
A. Uitstraling Portiek / opgang verbeteren

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)

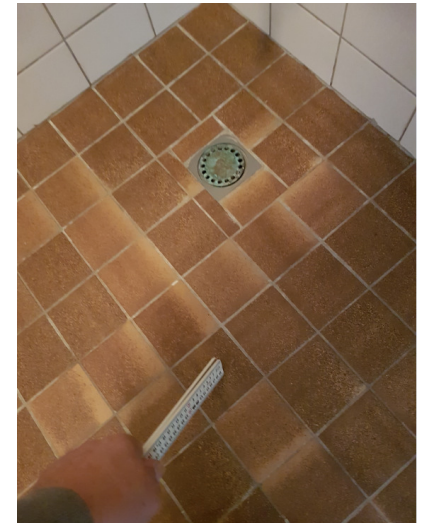
C. Voorstel keuken, badkamer, toilet

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.

Wenst een bewoner geen nieuwe keuken, badkamer of toilet?

Dan kan dat, de keuze is aan u!
Het is niet verplicht.



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: Eind 2024

Einde project: Begin 2025

- 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: deur opendoen, thuisblijven niet verplicht
- Anders: Sleutelkastje met code
- Per woning afspraken over noodzaak en wens van een tijdelijke logeerwoning

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

5. Hoe verder?

Juni/juli:

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

Daarna:

1. Informatiepakket
2. Huisbezoek voor afspraken per woning
3. Portaal vraagt u of u akkoord gaat met renovatie (onderhoud = verplicht)

Najaar 2024:

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

Vragen?

