



Portaal en elk® zijn er klaar voor. En u?

Stem ook voor meer woongemak. Lees in deze folder alles over het renovatieproject en wat het voor u betekent.



Renovatieproject

1e Binnenvestgracht 40 t/m 54 -
Kort Galgewater 30 t/m 39, Leiden

Deze folder bevat belangrijke informatie.
Moeite met lezen? Vraag dan hulp aan
uw burens, vrienden of familie.

This folder contains important information.
Do you have reading issues? Reach out to your
neighbors, friends or family for assistance.



Inhoudsopgave

1.	Alle stappen, van plan tot uitvoering	4
2.	Werkzaamheden aan de buitenkant van het pand	6
3.	Werkzaamheden in alle woningen	10
4.	Werkzaamheden in sommige woningen	14
5.	Renovatie in bewoonde staat	16
6.	Renovatie en financiën	20
7.	Vragen over het renovatieproject	22
8.	Bent u akkoord met dit plan?	24



Beste bewoners,

Samen met u is dit plan voor de renovatie gemaakt.

Dank u wel voor uw bijdrage, de prettige gesprekken en uw tijd.

Portaal en aannemer elk® willen in het najaar starten met het **opknappen en energiezuiniger** maken van de 25 woningen en het pand aan de 1e Binnenvestgracht 40 t/m 54 en Kort Galgewater 30 t/m 39 in Leiden.

Wilt u weten wat de renovatie straks voor u betekent? In deze folder leest u alles over **de werkzaamheden, de planning en de uitvoering**.

Akkoord van bewoners

Voor we kunnen beginnen met het renovatieproject, is er voldoende **draagvlak nodig** voor de uitvoering. Minimaal 70% van alle bewoners moet wettelijk akkoord gaan met het renovatieproject. Dit toetsen wij met een draagvlakmeting.

Het stemformulier voor de draagvlakmeting ontvangt u bij deze folder. Via het **stemformulier** kunt u laten weten of u akkoord bent met de renovatie. U leest meer over de procedure op pagina 24.

Het is belangrijk dat u goed weet waar u ja of nee tegen zegt. Als u na het lezen van de folder **nog vragen** heeft, dan kunt u deze bespreken met Janneke Rood (elk®) of Laura Wille (Portaal). We organiseren **29 mei een informatiebijeenkomst** waar u terecht kunt met uw vragen.

We kijken uit naar een prettige samenwerking!
Team van Portaal en elk®

Mei 2024

Wordt u begeleid door het wijkteam of een zorginstelling?

Wij vragen u om samen met uw begeleider deze folder door te nemen.

Dan kunt u samen bekijken wat de impact van de renovatie is voor u.

Misschien heeft u extra ondersteuning nodig. Uw begeleider kan ook rechtstreeks contact opnemen met de bewonersbegeleider van elk® Janneke Rood. Zie de contactgegevens op pagina 22.

Verbetering van uw woning

Dit zijn de voordelen:

- Een woning die energiezuiniger is
- Goede ventilatie en luchtkwaliteit in uw woning
- Een pand met een frisse, nieuwe uitstraling
- Uw huur en servicekosten blijven gelijk

1.

Alle stappen,
van plan
tot uitvoering

Wat gaat er gebeuren?

De aannemer elk® verwacht in september te starten met het renovatieproject. De werkzaamheden duren in totaal ongeveer vier maanden. De planning is afhankelijk van het weer. Er zijn veel buitenwerkzaamheden aan het dak en de gevel gepland. Als het vriest, veel regent of stormt, kan dat vertraging veroorzaken.

De werkzaamheden in de woningen starten aan de linkerkant van de 1e Binnenvestgracht en gaan dan rechtsom het pand langs en eindigen bij de Kort Galgewater. elk® start per week (gemiddeld) bij twee woningen met de werkzaamheden. Eind december is de renovatie in de woningen afgerond.

Doorlooptijd van werkzaamheden met vervanging keuken, badkamer en toilet														
Wat gaan we doen in 3 weken en 15 werkdagen?	ma	di	wo	do	vr	ma	di	wo	do	vr	ma	di	wo	do
Afdekken woning en asbestcontrole	■													
Werkzaamheden keuken		■	■	■	■									
Werkzaamheden toilet			■	■	■									
Werkzaamheden badkamer			■	■	■	■	■							
Vervangen/herstellen kozijnen voorgevel (incl. glas)						■	■	■	■					
Vervangen/herstellen kozijnen achtergevel (incl. glas)								■	■	■				
Werkzaamheden cv-installatie									■	■	■			
Werkzaamheden mechanische ventilatie										■	■	■		
Herstellen hang- en sluitwerk (binnen)deuren												■		
Stucwerk herstel (indien van toepassing)													■	
Brandwerend afwerken doorvoeren														■
Schilder-/sawerkzaamheden interieur														■
Vervangen/aanpassen groepenkast (indien v. toepassing)														■
Isoleren vloer via kruipruimte														■
Buitenverlichting aanpassen /aanbrengen														■
Vervangen buitendeur(en) (indien van toepassing)														■
Opleveringsschoonmaak														■

Afb: voorbeeld van een dagplanning voor werkzaamheden in de woning.

Stap 1.

Draagvlakmeting

Als er voldoende draagvlak is bij de bewoners - minimaal 70% - (zie draagvlakmeting pagina 24) dan kunnen we beginnen. Alles wordt dan in gang gezet; van de bestelling van het materiaal tot het plannen van de werkzaamheden.

Stap 2.

Huisbezoek met de aannemer

Minimaal 8 weken voordat de werkzaamheden in uw woning starten, plannen we een huisbezoek. De uitvoerder, werkvoorbereider en de bewonersbegeleider van elk® komen bij u langs om de werkzaamheden in uw woning op te nemen en te bespreken.

Stap 3.

Keuzes maken voor nieuwe keuken, badkamer of toilet

In de Langestraat 81 is een showroom met alle tegels en andere materialen. U krijgt voor de zomervakantie een uitnodiging van aannemer elk® om hier uw nieuwe keuken, badkamer of toilet uit te komen zoeken.

Stap 4.

Vergunning akkoord van de gemeente

Voor de werkzaamheden aan de buitenkant van het pand is een vergunning bij de gemeente aangevraagd. Ook moeten we een vergunning krijgen voor de bouwplaats. Als de vergunningen binnen zijn, dan informeren wij u over de exacte startdatum van de werkzaamheden aan de buitenkant van het pand.

Stap 5.

Informatiepakket met exacte planning en meterkastlijst

Minimaal twee weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning, ontvangt u van elk® een informatiepakket met daarin:

- De definitieve startdatum en einddatum van de werkzaamheden in uw woning.
- De meterkastlijst: vermelding van alle werkzaamheden, die in uw woning worden uitgevoerd. Deze lijst is bestemd voor u, maar ook voor alle werkmensen. Zo heeft iedereen dezelfde informatie over de geplande werkzaamheden.
- Een plattegrond van uw woning waarop staat, welke delen u moet opruimen en leeg maken voor de werkmensen.
- Een dagplanning. Hierop staat op welke dag welke werkzaamheden in uw woning plaatsvinden. Op de afbeelding Inks ziet u een voorbeeld.

Stap 6.

Huisbezoek van de bewonersbegeleider

Eén of enkele dagen voordat de werkzaamheden bij u thuis starten, komt de bewonersbegeleider van elk® langs om te kijken of uw woning op orde is. Als u vragen of zorgen heeft, kunt u dat met de bewonersbegeleider bespreken.

2.

Werkzaamheden aan de buitenkant van het pand

Wat gaat er gebeuren?

Er komt een steiger aan de voor- en achterkant van het pand. De vakmensen zijn buiten aan het werk. U hoeft niet thuis te zijn, tijdens deze werkzaamheden.

1. Isolatie van het pand

- *Dak*: de schuine daken worden vanaf de buitenkant geïsoleerd. Op de isolatielaag worden nieuwe (antracietkleurige) dakpannen gelegd.
- *Gevel*: tussen de buitenmuur en de binnenmuur (de spouwmuur) wordt isolatiemateriaal aangebracht.
- *Buitenplafonds*: we isoleren de buitenplafonds van de 'tunnel', sommige balkons en de overstekken (gedeelte waar de woningen boven de trap doorlopen).
- *Balkons en dakterrassen*: onder de kozijnen komen nieuwe panelen voor betere isolatie.

2. Isolatie van de trappenhuizen

- *Gesloten trappenhuis*: het glas in het trappenhuis wordt vervangen door HR++ glas. De toegangsdeur wordt vervangen door een nieuwe deur met HR++ glas.
- *Open trappenhuis*: tussen de voordeuren en de meterkasten wordt een geïsoleerde wand geplaatst.

3. Onderhoud van de trappenhuizen

- Nieuwe LED verlichting met bewegingssensor. Het licht gaat alleen aan, als er beweging op de trap is. Zo wordt er minder energie verbruikt.
- De plafonds worden wit geschilderd.
- Reparatie of vervanging van kapotte onderdelen, zoals bijvoorbeeld tegels.
- Nieuw en veilig hekwerk voor de afsluiting van de open portieken.
- Plaatsing nieuwe brievenbussen en een nieuw bel- en intercomsysteem. U kunt straks vanuit uw woning ook het hek openen.
- In het gesloten trappenhuis komt een plafondluis voor toegang tot het dak.

Nieuwe uitstraling van het pand na de renovatie (als de gemeente akkoord gaat).



Voor: zo ziet het pand er nu uit.



Een frisse, nieuwe uitstraling

Het pand krijgt een *make over*. Dat is een wens van bewoners die realiteit wordt.

Een mooi voorbeeld van bewonersparticipatie!

4. Onderhoud van het pand

- *Afvoer en goten*: plaatsing nieuwe afvoeren voor regenwater van het dak naar de straat. Ook worden er bredere goten aangelegd. Zo verbeteren we de afvoer van het regenwater.
- *Gevel*: reiniging van de voegen tussen de bakstenen en het metselwerk. Herstel van de kapotte delen. Daarna wordt een waterdichte verflaag (witte kleur) aangebracht op de voor- en zijgevels (mits de gemeente de vergunning voor deze nieuwe uitstraling goedkeurt).

5. Onderhoud van de balkons en dakterrassen

- Balkons en dakterrassen worden schoongemaakt, de onderkant van de balkons wordt opnieuw geschilderd.
- De stalen, witte plaat voor de balkons en dakterrassen wordt verwijderd. Er worden verticale houten lamellen geplaatst met een warme uitstraling. Tussen de lamellen zit een kleine kier om zonlicht door te laten.
- Achterkant balkons en dakterrassen: vervanging van de privacyschermen. De oude schermen bevatten asbest. De asbest moet zorgvuldig en veilig worden verwijderd. U mag voor uw veiligheid, tijdens deze werkzaamheden niet op het balkon of dakterras komen. U hoort van de aannemer ruim van tevoren op welke dag de asbestsanering plaatsvindt.

Vragen over asbest?

U kunt dit bij de informatiebijeenkomst of tijdens het huisbezoek met ons bespreken.

Na: nieuwe uitstraling van het pand na de renovatie (als de gemeente akkoord gaat).



Planning

De werkzaamheden aan de buitenkant van het pand starten in september 2024 en duren in totaal circa vier maanden. Als het vriest, veel regent of stormt, kan dat vertraging veroorzaken.

Wat vragen we van u?

Er komt een steiger aan de voor- en achterkant van het pand. De vakmensen zijn buiten aan het werk. U hoeft niet thuis te zijn, tijdens deze werkzaamheden.

Alle buitenruimtes moeten goed bereikbaar zijn voor de werknemers van aannemer elk@. Dit geldt voor de gevel, de balkons, de dakterrassen en de trappenhuisen. We vragen u om al uw bezittingen zoals plantenbakken, schoenenkastjes, schilderijen en dergelijke op te bergen. Zo voorkomen we eventuele beschadiging van uw spullen. En dan hebben de vakmensen alle ruimte om te werken.

Opfrissen binnenkant trappenhuisen

De gewenste verbetering van de uitstraling van de binnenkant van de trappenhuisen paste niet meer in het budget van het project.

Hoe lossen we dat op? Het idee kwam van de bewoners zelf. Als Portaal de kosten voor het materiaal betaalt, schilderen bewoners zelf het portiek. Dat doen we graag, en we helpen ook nog een handje mee!

3.

Werkzaamheden in alle woningen

Wat gaat er gebeuren?

Voor deze werkzaamheden heeft de aannemer toegang tot uw woning nodig. We maken met u goede afspraken voordat de uitvoering start. Zodat u weet wat de dagelijkse planning is en wat dat voor u betekent. Als de vaklieden in de woning zijn, bent u niet verplicht om thuis te blijven. De uitvoerder of bewonersbegeleider maakt met u een afspraak over de toegang tot uw woning. U leest hierover meer op pagina 17.

6. Isolatie van de woning

- *Glas*: al het glas wordt vervangen door isolerend HR++ glas met een ventilatierooster. De bestaande houten kozijnen worden opgeknapt, nadat het nieuwe glas is aangebracht. De kozijnen worden geschilderd en gekit, zowel van binnen als van buiten. De dakramen in de bovenwoningen worden volledig vervangen door een nieuw dakraam met HR++ glas en een ventilatierooster.
- *Balkon- en terrasdeuren*: plaatsing van nieuwe deuren met HR++ glas met nieuwe sloten. De klepramen bij het balkon worden ook vervangen door HR++ glas.
- *Begane grondvloer*: onder alle begane grondwoningen worden de kruipruimtes schoongemaakt. Vervolgens wordt er isolatiemateriaal aangebracht. Daarna wordt een geïsoleerd vloerluis geplaatst.

7. Onderhoud in de woning

- *Keuken, badkamer of toilet:* als u geen nieuwe keuken, badkamer of toilet krijgt, worden als dat nodig is kleine reparaties uitgevoerd. Zoals bijvoorbeeld een nieuwe kitrand, het behandelen en schilderen van een beschimmeld plafond of het vervangen van een kapotte radiator.
- *Elektrische installatie:* we controleren de elektrische installatie. Lichtknoppen, stopcontacten en bedrading die niet voldoen, vervangen we. De oude stoppenkast in de meterkast wordt vervangen door een nieuwe elektrische groepenkast.
- *Voordeuren op de begane grond:* er komen nieuwe voordeuren met nieuwe sloten die voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- *Brandveiligheid:* we brengen voorzieningen aan om te voorkomen dat brand tussen woningen kan doorslaan. Dat doen we door de openingen in de meterkast goed dicht te zetten. Het glas boven de voordeuren in de trappenhuizen vervangen we door brandwerend glas.





Afzuigbediening

CO²-meter

Verbetering isolatie en ventilatie

Meer woongemak, minder energieverbruik

8. Ventilatie van de woning

Uw woning is straks goed geïsoleerd. Om ervoor te zorgen dat er voldoende ventilatie in huis is, wordt een nieuwe mechanische ventilatie aangelegd. Schone, frisse lucht en goede ventilatie zijn belangrijk voor uw gezondheid.

In het dagelijkse gebruik ontstaat in uw woning:

- Vocht door uitademing van mensen, maar ook door koken en douchen.
- Koolstofdioxide (CO²), dat is een stof die wij uitademen.

Teveel vocht en CO² kunnen zorgen voor gezondheidsklachten. Dat willen we natuurlijk voorkomen. Vandaar deze aanpassing aan uw woning. De nieuwe mechanische ventilatie (MV) wordt aangelegd op de bestaande ventilatiekanalen.

We plaatsen:

- Een MV-box in uw keuken. Dit is een 'slimme' box die zelf bepaalt wanneer de (vieze) lucht moet worden afgezogen. Deze box komt boven een kastje in de keuken te hangen. Bij de meeste woningen past dit. Als het in uw woning niet past, overleggen we met u de alternatieve plek.
- Twee koolstofdioxide (CO²) meters: in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Deze meters hebben stroom nodig, daarom plaatsen we ze boven een stopcontact (zie rechter afbeelding links).
- Drie afzuigpunten: in uw keuken, badkamer en toilet.
- Een schakelaar in de keuken en in de badkamer. Zo kunt u zelf de MV lager of hoger te zetten wanneer u gaat koken of douchen. Deze schakelaar is draadloos (zie linker afbeelding links).
- Ventilatioorosters in de nieuwe HR++ ramen. Deze roosters zijn verbonden met de MV. De roosters gaan automatisch open om schone lucht toe te laten en dicht bij harde wind.
- Uw binnendeuren worden, als dat nodig is, maximaal twee centimeter ingekort, zodat er een goede luchtstroom in uw woning ontstaat.



De afzuiging van de mechanische ventilatie wordt op het dak geplaatst.

Wat vragen we van u?

De werkzaamheden in de woning worden in bewoonde staat uitgevoerd. Dat heeft impact voor u als bewoner. U leest op pagina 16 wat wij doen om overlast zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen. We willen met u graag de volgende afspraken maken;

- *Huisdieren uit logeren:* als u huisdieren heeft die gevoelig zijn voor de overlast van de werkzaamheden in uw woning of die vrij door de woning lopen, zorgt u zelf voor een ander verblijf voor uw huisdier.
- *Zorg voor voldoende vrije werkruimte:* schuif uw meubels aan de kant (1,5 meter van de muur) en zorg ervoor dat uw losse bezittingen zo goed mogelijk zijn opgeruimd. Zo voorkomt u dat uw spullen beschadigd kunnen raken én heeft de aannemer ruimte om te werken.
- *Bescherm uw meubels:* u krijgt van elk® afdekfolie voor uw meubels in de ruimtes waar gewerkt moet worden. Zorg dat uw spullen goed afgedekt zijn, tijdens de werkzaamheden in uw woning. De aannemer dekt zelf de looppaden in uw woning af.

Hoe lang duren de werkzaamheden in uw woning?

Wordt uw badkamer, keuken en/of toilet vervangen? Dan is de aannemer maximaal 19 dagen (15 werkdagen) in uw woning aan het werk. Zo niet, dan is de aannemer maximaal 12 dagen (10 werkdagen) in uw woning aan het werk.

4.

Werkzaamheden in sommige woningen

Wat gaat er gebeuren?

Portaal en elk@ hebben in 2023 de staat van uw keuken, badkamer en toilet beoordeeld. U heeft per brief bericht gekregen, of uw keuken, badkamer en/of toilet aan vervanging toe is. Deze vervanging(en) is/zijn geen verplichting. De keuze is aan u.

Zelf de stijl van uw nieuwe keuken, badkamer en/of toilet kiezen

In de showroom kunt u uw keuze maken uit het basispakket. Zo kiest u zelf de kleur van de tegels, de keukenkasten en het aanrechtblad. Ook voor de badkamer en/of toilet mag u de kleur van de tegels kiezen uit het basispakket. De opties van het basispakket zijn gratis. U kunt ook aanvullende of luxere opties kiezen. Als u hiervoor kiest, dan ontvangt u van de aannemer een factuur voordat uw keuken, badkamer of toilet wordt vervangen.



Nieuwe keuken

De basisopstelling van het nieuwe keukenblok bestaat uit drie bovenkastjes en drie onderkastjes. De tegels komen tussen het aanrechtblad en de bovenkastjes. Ook op de wand achter uw eigen fornuis komen tegels. De muur boven de kastjes en de tegels wordt wit geschilderd. Er komen 6 nieuwe stopcontacten, waarvan 4 boven het keukenblad. Zitten er nu tegels op andere keukenwanden? Dan kunt u kiezen: deze blijven zitten of worden er afgehaald. De wand wordt in dat laatste geval voorzien van pleisterwerk en wit gesausd. U kunt uw keuze tijdens het bezoek aan de showroom doorgeven.

Planning en voorzieningen keuken

Het vervangen van de keuken duurt maximaal drie werkdagen. U krijgt een bon van Thuisbezorgd van € 50 (1/2 personen) of € 100 (3 of meer personen).

Wat vragen we van u?

Om het oude keukenblok te kunnen verwijderen, moet alles leeg zijn: van keukenkastjes onder en boven tot het aanrechtblad. Ook moet u zorgen voor voldoende werkruimte voor de vakmensen. U krijgt afdekfolie om de overige spullen in uw keuken te beschermen.

Nieuwe badkamer

We brengen nieuw tegelwerk tot aan het plafond aan en nieuw sanitair (wastafel, douchekop, kranen etc.). Het plafond sausen we met witte, schimmelwerende verf. Er komen nieuwe vloertegels. De radiator vernieuwen we als deze verroest of kapot is.

Planning en voorzieningen badkamer

U kunt tijdens de uitvoering niet in de badkamer terecht. Het vervangen van de badkamer duurt maximaal 7 werkdagen. Het drogen van het tegelwerk heeft tijd nodig. Misschien kunt u douchen op uw werk, bij vrienden of familie, of in de sportschool. Lukt het u niet om zelf iets te regelen, dan kunnen we samen kijken wat een goede oplossing is.

Wat vragen we van u?

Voordat de werkzaamheden starten, moet de hele badkamer leeg zijn. Het is belangrijk om al uw spullen; van handdoeken tot planken en kastjes zelf weg te halen. Alles wat u laat staan, wordt door de aannemer verwijderd en niet teruggeplaatst.

Nieuw toilet

U krijgt een nieuwe toiletpot, een nieuwe stortbak en een nieuw fonteintje. We betegelen de vloer en de wand (tot 1,20 meter vanaf de vloer). Het plafond en de muur boven het tegelwerk worden wit gesausd.

Planning en voorzieningen toilet

De werkzaamheden in het toilet duren maximaal 5 werkdagen. Het drogen van het tegelwerk heeft tijd nodig. U kunt overdag geen gebruik maken van het toilet. Aan het einde van de werkdag wordt de toiletpot teruggeplaatst (tenzij de vloertegels moeten drogen). Indien u dit wenst kunnen we een tijdelijk droogtoilet in uw woning plaatsen. U kunt dit bij het huisbezoek van de aannemer melden.

Wat vragen we van u?

Voordat de werkzaamheden starten, moet de gehele toiletruimte leeg zijn. Alles wat u laat staan, wordt door de aannemer verwijderd en niet teruggeplaatst. Van toiletborstel, kastje tot zeepompje: we vragen u alles te verwijderen uit de toiletruimte.

De koffie staat klaar

De aannemer elk® nodigt u voor de zomervakantie uit voor een bezoek aan de showroom aan de Langestraat 81.

5.

Renovatieproject in bewoonde staat

Invloed op het dagelijks leven

We merken dat bewoners soms onderschatten welke invloed een renovatieproject heeft op het dagelijks leven in de woning. Van uw kant zijn tijdelijke aanpassingen en flexibiliteit nodig. Wij vragen hiervoor uw begrip. Als het mogelijk is, dan proberen we de overlast te voorkomen of in ieder geval te beperken.

Portaal en elk@ maken duidelijke afspraken met de werkmensen:

- De werktijden zijn op werkdagen van 07:00 uur tot 17:00 uur.
- De plekken waar wordt gewerkt in en om het gebouw worden iedere dag netjes, schoon en veilig achtergelaten.
- De werkmensen houden zich aan afspraken: niet roken en niet lunchen in woningen, geen muziek draaien, en de bewoners vriendelijk aanspreken.

Maar niet alle overlast is te voorkomen, zoals:

- Circa vier maanden werkmensen in en om het pand.
- Twee tot drie weken werkmensen in uw woning.
- Geluidsoverlast door bijvoorbeeld het verwijderen van oude materialen.
- Extra verkeer om het pand door de aanvoer en afvoer van materiaal.
- Een bouwplaats in de buurt.

Wat doen we nog meer om overlast te beperken?

Vaste volgorde werkzaamheden

De aannemer elk® hanteert een logische en vaste volgorde van werken. Hierdoor ontstaat een voorspelbare planning. Dat is handig, want dan kunnen we u precies vertellen, wanneer er in uw woning wordt gewerkt. Alle werkzaamheden volgen achter elkaar. Deze manier van werkuitvoering noemen we 'een treintje'.

Bescherming van uw spullen

Het werk wordt zo stofvrij mogelijk uitgevoerd. De vloeren op de plek van de werkzaamheden en de looproute worden afgedekt met stevige bescherming (stucloper). U krijgt voordat de werkzaamheden starten afdekfolie van elk® zodat u uw meubels kunt beschermen.

Afspraken over toegang tot uw woning

Om de werkzaamheden in uw huis uit te voeren, is het nodig om toegang tot uw woning te hebben. Er zijn verschillende opties:

- U bent zelf aanwezig om de werkmensen binnen te laten.
- U vraagt een buur, vriend(in) of familielid om de werkmensen in uw woning binnen te laten. Informeer van tevoren de bewonersbegeleider wie er in dat geval aanwezig is.
- U geeft de aannemer de sleutel van uw woning. Er wordt dan een sleutelkastje bij uw huisdeur geplaatst, waarin uw huissleutel wordt opgeborgen. Dit kastje kan alleen met een unieke code tijdens werktijden door werkmensen worden geopend.

Werkmensen binnengelaten en dan?

U bent niet verplicht om tijdens de werkzaamheden de hele dag aanwezig te zijn. Aan het einde van iedere werkdag controleert een medewerker van elk® bij alle woningen waar wordt gewerkt, of ramen en deuren zijn gesloten.

Advies

Er wordt zorgvuldig om gegaan met uw sleutel en uw spullen. Wij adviseren u wel om waardevolle bezittingen (dure apparatuur bijvoorbeeld) tijdelijk goed op te bergen of bij familie of vrienden onder te brengen.



Tip voor de oplevering

Zeker weten dat u niets vergeet te vragen?

Schrijf van tevoren uw vragen of opmerkingen op. Dan kunnen we alles met elkaar bespreken tijdens de oplevering.

Bouwplaats in de buurt

Voor de materialenopslag, de bouwkeet en een mobiel toilet is een geschikte bouwplaats nodig. In de buurt van uw woning is dat een hele uitdaging. We moeten rekening houden met de molen als toeristische plek, de smalle straten en de beperkte (parkeer)ruimte. Hoe en waar we de bouwplaats inrichten, weten we binnenkort. Houdt u er in ieder geval rekening mee dat er – sowieso overdag - minder of geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het pleintje achter het pand. We zorgen ervoor dat de hulpdiensten te allen tijde bij alle woningen kunnen.

Veiligheid tijdens het werk

Veiligheid op de werkplaats is voor iedereen belangrijk; voor uzelf en voor alle werkmensen. Tijdens het werk zijn er duidelijke regels over het veilig sluiten van werkruimtes als er (even) niet wordt gewerkt. Aan het eind van iedere werkdag loopt de aannemer een afsluitende controleronde. Er komt een speciaal telefoonnummer, dat u kunt bellen als u iets verdachts ziet. Zo zorgen we samen voor een veilige werksituatie.

De oplevering

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, vindt de oplevering plaats. Dit gebeurt op de laatste werkdag bij u thuis. De aannemer maakt met u een afspraak voor een tijdstip. De uitvoerder van de aannemer komt bij u langs, samen met uw bewonersbegeleider en een medewerker van Portaal. elk® streeft ernaar om geen opleverpunten te hebben. Soms lukt dat niet. In dat geval informeren we u hierover. We bespreken dan samen de nieuwe planning voor afronding van het werk. Wanneer u akkoord gaat met de uitgevoerde werkzaamheden, vragen wij u te tekenen voor de oplevering.

Wat te doen bij schade?

Voor een deel kunt u zelf schade voorkomen door ervoor te zorgen dat de vakmensen voldoende vrije werkruimte hebben in uw woning, op het balkon of dakterras en in het trappenhuis.

Het is vervelend als er toch onbedoeld iets beschadigd tijdens de renovatie. Wij vragen u eventuele schade binnen 24 uur per mail of whatsapp te melden aan uw bewonersbegeleider van elk@ met foto's waarop de schade zichtbaar is. De bewonersbegeleider neemt dan binnen één werkdag met u contact op over de afhandeling.

Let op:

Gooi geen beschadigde spullen weg en voer ook geen reparaties uit voordat iemand de schade is komen opnemen. Zonder beschadigde spullen of als de schade al is hersteld, kunnen wij niet meer beoordelen of u een vergoeding kunt krijgen.



Op dit pleintje komt waarschijnlijk de bouwplaats.

6.

Renovatie en financiën

Compensatieregeling

Portaal en elk® bieden u compensatie aan voor de overlast. Hieronder staan de bedragen vermeld, die u na afloop van de werkzaamheden ontvangt.

Compensatie voor overlast

U ontvangt van Portaal een compensatie van **€ 20 per dag** voor de overlast tijdens de werkzaamheden in uw woning:

- Wordt uw badkamer, keuken en/of toilet vervangen? Dan duren de werkzaamheden in uw woning maximaal 19 (15 werkdagen) en ontvangt u **€ 380**.
- Zo niet, dan duren de werkzaamheden in uw woning maximaal 12 dagen (10 werkdagen) en ontvangt u **€ 240**.

Compensatie voor elektra- en waterverbruik

U ontvangt van Portaal eenmalig **€ 15** als compensatie voor elektra- en watergebruik. De aannemer heeft voor de uitvoering van het werk een eigen aansluiting op elektra en water. Maar soms is het nodig om in uw woning een nieuw elektra- of waterpunt voor korte tijd te testen. Daarom krijgt u een vergoeding. Het bedrag wordt op hetzelfde moment als de 'compensatie voor overlast' overgemaakt.

Compensatie bij vertraging in uw woning

Het kan zijn dat het werk uitloopt, als bijvoorbeeld bouwmaterialen niet zijn geleverd. Als er voor de werkzaamheden in uw woning meer tijd nodig is dan het afgesproken aantal werkdagen, ontvangt u **€ 25** vertragingsvergoeding van elk®. Voor iedere extra werkdag krijgt u deze vergoeding.

Let op: Vertraging door hevige regenval, vorst of andere uitzonderingsgevallen wordt niet vergoed.

Geen huurverhoging

U betaalt geen huurverhoging voor de uitvoering van de werkzaamheden van dit renovatieproject.

Uw servicekosten blijven gelijk

Uw servicekosten voor het algemene verbruik van elektra blijven hetzelfde.

Minder energieverbruik

Na de isolatie blijft uw woning in de koude maanden beter verwarmd. Zo verminderen we samen het energieverbruik.

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging staat los van dit renovatieproject. U ontvangt zoals u gewend bent van Portaal apart informatie over de jaarlijkse huurverhoging.



7.

Vragen over het renovatieproject

Heeft u vragen?

Wij vinden het belangrijk om uw stem te horen. Dus bij vragen of twijfels, kunt u altijd even contact met ons opnemen. Dat kan zowel in aanloop naar de renovatie als tijdens de werkzaamheden.



Uw bewonersbegeleider van elk@: Janneke Rood

U kunt bij Janneke Rood terecht voor al uw vragen. Zij organiseert 1x per week een inloopmoment voor bewoners, om vragen te kunnen beantwoorden. Voor de start van de werkzaamheden hoort u van ons waar en wanneer dat is. U kunt Janneke Rood ook bereiken via: 06 – 21 54 63 26 of jannekerood@elk.nl. Binnen 1 werkdag ontvangt u een reactie van haar.



Uw contactpersoon van Portaal: Laura Wille

Als u graag met iemand van Portaal wilt spreken, kan dat ook. U kunt contact opnemen met Laura Wille via: 06 – 45 285 191 of via laura.wille@portaal.nl.

Let op: stel uw vragen niet aan de werkmensen, zij kunnen uw klacht niet afhandelen. Zij moeten vooral flink doorwerken aan de verbetering van uw woning! De bewonersbegeleider is uw vaste aanspreekpunt.

Wie ziet u verder op de bouwplaats?

Er lopen straks veel werkmensen rond op de bouwplaats. Dat zijn werknemers van elk®, maar er werken ook onderaannemers om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Bijvoorbeeld voor het op- en afbouwen van de steigers, het aanpassen van uw meterkast en het plaatsen van de mechanische ventilatie. We stellen de medewerkers van elk® op de bouwplaats even aan u voor:



Raymon Arends
Uitvoerder



Vincent van Driel
Werkvoorbereider



Estella Ridderbos
Projectleider



Heeft u een vraag over de uitvoering of is er schade?

Neem dan meteen contact op met de bewonersbegeleider van elk®: Janneke Rood. Via 06 – 21 54 63 26 of jannekerood@elk.nl.

8.

Bent u akkoord met dit plan?

Hoe brengt u uw stem uit?

Om het renovatieproject uit te mogen voeren, hebben we toestemming nodig van minimaal 70% van alle bewoners. Portaal vraagt daarom aan alle huurders om hun stem uit te brengen via het stemformulier. Dat noemen we een draagvlakmeting.

Wij zijn trots op dit plan dat in overleg met u tot stand is gekomen. De insteek van het plan is de verbetering van de isolatie en ventilatie, en het uitvoeren van onderhoud. Zo heeft u meer woongemak en is de woning energiezuiniger. U hoeft voor deze renovatie geen huurverhoging te betalen.

Als alles volgens planning verloopt, starten we in september 2024 met de werkzaamheden. Maar dan moet er wel voor de zomer voldoende draagvlak zijn voor de uitvoering van het werk.

Hoe werkt de draagvlakmeting?

1. In deze folder staat alles over het renovatieproject. Lees alle informatie goed door en noteer uw vragen.
2. Heeft u vragen? We kunnen deze op meerdere manieren beantwoorden:
 - We organiseren 29 mei een informatiebijeenkomst waar Portaal en elk® aanwezig zijn.
 - U kunt telefonisch, via de mail of via whatsapp contact opnemen met Laura Wille, uw contactpersoon bij Portaal (zie pagina 22 voor de contactgegevens).
 - U kunt ook een afspraak maken met Laura Wille, voor een persoonlijk gesprek bij u thuis.
3. U ontvangt bij deze folder een stemformulier. Dat kunt u digitaal of schriftelijk invullen. Met dit stemformulier vragen we u om uw stem uit te brengen over het uitvoeren van dit plan.
4. We informeren u met een nieuwsbrief over het behaalde draagvlak en wat dit voor u betekent.

Ik wil niet meewerken, wat kan ik doen?

Heeft u tegen het plan gestemd en heeft minimaal 70% van de bewoners voor gestemd? Dan bent u verplicht mee te werken aan de uitvoering. Wilt u dit niet? Dan kunt u binnen 8 weken na ontvangst van de brief met de uitslag van de draagvlakmeting zelf naar de rechter gaan. U kunt de rechter vragen of in uw situatie het plan van Portaal redelijk is.

Wat gebeurt er als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat?

Dan mogen we volgens de wet niet starten met de uitvoering van de isolatie- en ventilatiewerkzaamheden. In dat geval vervallen de meeste afspraken zoals in deze folder beschreven. Dan komt er geen verbetering van uw woongemak (isolatie en ventilatie). De vernieuwing van de uitstraling van het pand gaat dan ook niet door. Alleen het geplande onderhoud wordt in dat geval uitgevoerd. Alle huurders zijn bij wet verplicht om hieraan mee te werken.

Breng altijd uw stem uit!

Het is belangrijk dat u ons laat weten wat u van het plan vindt. Mensen die geen stem uitbrengen, tellen als een 'nee' stem. Als u zorgen of vragen heeft, aarzel dan niet om ons dit te laten weten. Wij helpen u graag, zodat u een goede afweging kunt maken.



Renovatieproject Portaal en elk®
1e Binnenvestgracht 40 t/m 54 en Kort Galgewater 30 t/m 39, Leiden



Meer informatie over dit plan:
Scan de QR-code of ga naar deze link:
<https://www.portaal.nl/projecten/renovatie-1e-binnenvestgracht-eo/>