

Renovatievoorstel Huurwoningen

Ververstraat 5-59 (oneven) in Leiden

Voor u ligt het renovatievoorstel van uw huurwoning. In de informatiebrochure is omschreven welke werkzaamheden worden uitgevoerd, wat wij van u verwachten, wat wij doen om de overlast te beperken, allerlei praktische zaken, de planning en wat het resultaat van de renovatie is.

Wij vragen uw akkoord op dit renovatievoorstel. Dit kunt u geven door het akkoordverklaringformulier te retourneren. Het akkoordverklaringformulier is bij dit renovatievoorstel bijgevoegd. Dit voorstel is tot stand gekomen in overleg met Portaal en de bewonerscommissie Ververstraat.

In deze informatiemap zitten de volgende documenten:

- ▶ Akkoordverklaringformulier en retourenvelop
- ▶ Informatiebrochure onderhoud- en renovatiewerkzaamheden
- ▶ Sociaal plan
- ▶ Concept gebruikersovereenkomst (logeerwoning contract)
- ▶ Keuzeboekjes voor badkamer/keuken/toilet

Wat zijn mijn rechten en plichten in verband met de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden?

Uw rechten en plichten zijn omschreven in het sociaal plan dat speciaal voor de renovatie is opgesteld. Het sociaal plan is als bijlage bij dit renovatievoorstel bijgevoegd. De bewonerscommissie heeft op 26 juni 2025 een advies gegeven op dit sociaal plan. Portaal heeft op 10 juli 2025 gereageerd op dit advies. Naast het sociaal plan geldt uiteraard ook de wet en de bestaande huurovereenkomst die met u is afgesloten.

Met de bewoners van de 1-kamer appartementen wordt een gebruikersovereenkomst afgesloten voor de periode dat zij in een logeerwoning verblijven. De bestaande huurovereenkomst voor de eigen woning blijft in stand.

Draagvlakmeting

Voordat wij kunnen starten met de uitvoering van de werkzaamheden willen wij graag van u weten of u akkoord gaat met ons renovatievoorstel. Dit doet u door te stemmen. Dat noemen wij een draagvlakmeting. Op het akkoordverklaringformulier geeft u aan of u het eens bent met renovatievoorstel.

Aan alle huurders van de Ververstraat 5-59 vragen wij hun mening te geven over het renovatievoorstel. Als 70% van de huishoudens instemt met het voorstel, is er voldoende draagvlak voor de renovatie. Dan mag Portaal de werkzaamheden bij alle woningen uitvoeren.

Wat als u niet akkoord gaat met het renovatievoorstel?

Als minimaal 70% van alle huishoudens akkoord gaat met het renovatievoorstel, wordt het voorstel als redelijk gezien volgens de wet. Alle bewoners moeten dan hun medewerking verlenen aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden.

Als u niet akkoord bent gegaan met het renovatievoorstel en u wenst geen medewerking te verlenen aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, dan kunt binnen 8 weken na onze schriftelijke brief (dat 70% of meer heeft ingestemd met het renovatievoorstel), de rechter vragen om te toetsen of het renovatievoorstel redelijk is.

Welke stappen neemt Portaal als er geen 70% gehaald is?

Portaal zou het heel jammer vinden als de bewoners het plan niet redelijk vinden want de werkzaamheden die wij willen uitvoeren zorgen ervoor dat de woningen prettiger en comfortabeler worden om in te wonen.

Als minder dan 70% van de bewoners voor het plan stemt zijn er meerdere scenario's mogelijk.

1. Portaal besluit dit plan niet uit te voeren. Het huidige plan vervalt en Portaal gaat zich beraden. De woningen blijven voorlopig in de huidige staat.
2. Portaal besluit alleen de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Er komen dan geen nieuwe kozijnen, geen HR++ glas, geen isolatie en geen ventilatiesysteem. U bespaart dan geen energie en stookkosten. Het sociaal plan is niet meer van toepassing en alle voorzieningen en financiële vergoedingen vervallen. Het noodzakelijk onderhoud moet gedoogd worden door alle bewoners.
3. Portaal laat het plan toetsen bij de rechter op redelijkheid. De rechter beoordeelt of het renovatievoorstel redelijk is. Als blijkt dat het een redelijk voorstel is, moeten alle bewoners hun medewerking verlenen aan de werkzaamheden. Als het niet redelijk is moet Portaal het voorstel herzien. Portaal gaat zich dan beraden.

Wat zijn de vervolgstappen en de routing van de woningen?

De start van de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden is 4-6 maanden nadat alle benodigde vergunningen en ontheffingen voor het project onherroepelijk zijn (begin 2026). In totaal duurt de renovatie 12 maanden. De vervolgstappen (planning) en de routing (volgorde van de woningen) kunt u bekijken in de informatiebrochure. De routing geeft een indicatie van wanneer uw woning gerenoveerd wordt. U krijgt ruim voordat wij starten met uw woning een brief met de startdatum van de renovatiewerkzaamheden.

Waar verblijf ik tijdens de renovatie en hoe is de verhuizing geregeld?

De bewoners van de 1- kamer appartementen verblijven voor de duur van de renovatiewerkzaamheden in een logeerwoning. U sluit hiervoor een gebruikersovereenkomst af (u betaalt geen huur voor de logeerwoning). De huurovereenkomst van uw eigen woning loopt gewoon door. Na de renovatiewerkzaamheden keert u weer terug naar uw eigen woning.

De bewoners van de meer persoons appartementen en de eengezinswoningen verblijven tijdens de renovatiewerkzaamheden in hun eigen woning, tenzij er maatwerk geleverd moet worden.

De procedure rondom de verhuizing, tijdelijke huisvesting en de oplevering van uw eigen woning en logeerwoning staat beschreven in het sociaal plan en de informatiebrochure.

Hoe word ik ondersteund met de renovatie?

Sommige bewoners ontvangen een vergoeding vanwege de renovatie. Wij bieden ook hulp voor bewoners die ondersteuning nodig hebben. Ook wordt er maatwerk geleverd om de verhuizing van uw spullen en meubels zo goed en zo veel mogelijk uit handen te geven. In het sociaal plan wordt dit verder toegelicht. Door in te stemmen met dit renovatievoorstel gaat u ermee akkoord dat wij u financieel en in natura ondersteunen.

Gaat u akkoord met dit renovatievoorstel?

Fijn als u akkoord gaat. Wij willen uw woning graag verduurzamen en ervoor zorgen dat u een comfortabele woning heeft.

Als u hierover met de sociaal projectleider van Portaal wil praten of u heeft vragen of bezwaren, neem dan contact op met Sharon Lackin en maak met haar een afspraak. U bereikt haar via ververstraat@portaal.nl of via 06-44 46 15 46.

Projectteam Ververstraat

Bijlagen:

- ▶ Akkoordverklaringformulier en retourenvelop
- ▶ Informatiebrochure onderhoud- en renovatiewerkzaamheden
- ▶ Sociaal plan
- ▶ Concept gebruikersovereenkomst (logeerwoning contract)
- ▶ Keuzeboekjes voor badkamer/keuken/toilet