



# Onderhoud en verbeterplan

## Ondiep Utrecht

Draagvlakboekje Dennenstraat 1 t/m 17 en 2 t/m 4, Cederstraat 2 t/m 6, Populierstraat 1 t/m 3 en 2 t/m 12

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

دۆندۈن بولۇپلا؟ ئۇلاردا بۇنداق قىلىشقا كۆمۈشۈڭىز. كۆمۈشۈڭىز ئۈچۈن ئۇلارغا ياردەم ئىستەيڭىز.

Bu mektupda õnemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komşu veya yakinlarinizdan yardım isteyiniz.

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

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

**Let op:**

We hebben ons best gedaan om te zorgen dat alle informatie in dit boekje klopt. Toch kunnen er soms dingen veranderen. Het plan gaat alleen door als we een vergunning van de gemeente krijgen en het bestuur van Portaal het goedkeurt. Verandert er iets? Dan laten wij u dat meteen weten.

**Read this text in another language**  
 Translate it with your smartphone:



Open the Google Translate app    Press on the camera icon in the app    Take a photo and you will see the translation

Download the Google Translate app:





# Inhoud

- 1. Fijn en comfortabel wonen ..... 5
- 2. Wat gaan we doen? ..... 6
- 3. Zo verbeteren wij uw woning ..... 7
- 4. Voorbereiding en wonen tijdens de werkzaamheden ..... 10
- 5. Onderhoud aan uw keuken, badkamer en toilet ..... 12
- 6. Wat betekent dit voor uw kosten? ..... 13
- 7. Overlast, schade en klachten ..... 14
- 8. De planning ..... 16
- 9. Stemmen: uw stem telt! ..... 18
- 10. Zo houden we contact ..... 20



# 1. Fijn en comfortabel wonen

De huizen in uw straat zijn meer dan 70 jaar oud. Ze hebben daardoor onderhoud nodig. Sommige bewoners hebben last van vocht, tocht en schimmel. Ook zijn de energiekosten hoog, omdat de isolatie en ventilatie vaak niet goed is. Wij vinden het belangrijk dat u prettig woont, in een gezond huis. Daarom willen we de woningen in de Dennenstraat, Cederstraat en Populierstraat opknappen. Na de renovatie is uw huis weer klaar voor de toekomst.

De afgelopen maanden spraken we met veel bewoners en met de klankbordgroep. Het waren prettige gesprekken. We hebben goed geluisterd naar wat u belangrijk vindt.

In dit boekje leest u wat we gaan doen en wat u daarvan merkt. We proberen de overlast zo klein mogelijk te houden. Toch merkt u dat we aan het werk zijn. U leest ook meer over de planning, de kosten en wat we van u verwachten.

## Uw stem telt!

We starten pas met de werkzaamheden als 70% of meer van de bewoners het eens is met het plan. Lees dit boekje daarom goed door. Dan weet u of u 'ja' of 'nee' stemt.

Met vriendelijke groet,

**Reijnder Jan Spits**  
Regio Manager Portaal



Voorgevel type 3 met koopwoning en versprongen dak

## Veluwezoom Verkerk

Het bedrijf Veluwezoom Verkerk voert de werkzaamheden uit. Zij zijn experts in bouwen, verbouwen en verduurzamen. De bewonersbegeleider van Woonsupportplus neemt u stap voor stap mee bij alles wat er gebeurt.





## 2. Wat gaan we doen?

De huizen in de Dennenstraat, Cederstraat en Populierstraat zijn al meer dan 70 jaar oud. Hierdoor voldoen ze niet meer aan wat we nu fijn en goed vinden. Veel huizen zijn slecht geïsoleerd. Dit zorgt voor tocht, vocht, schimmel en hoge energiekosten. Ook vinden veel bewoners dat de ventilatie beter moet. We willen uw huis fijner, zuiniger en veiliger maken, zodat u prettig en gezond kunt wonen.

### In het kort

Dit gaan we doen:

- ▶ Uw huis comfortabel en zuiniger maken door betere isolatie. Na het werk heeft uw huis energielabel A of B. Hierdoor blijft uw huis warmer in de winter en koeler in de zomer.
- ▶ De ventilatie verbeteren. Goede ventilatie zorgt voor frisse lucht. Dit voorkomt vocht en schimmel.
- ▶ Uw huis veiliger maken tegen brand.
- ▶ Onderhoud aan de buitenkant van uw huis. Zo ziet uw huis er weer netjes uit en is het beter beschermd tegen zon, regen en wind.



### Uw energielabel

Door de werkzaamheden verbetert het energielabel van uw woning van gemiddeld E, F of G naar A of B. Uw huis wordt dus energiezuiniger.

### Let op!

Niet alle huizen in de straat zien er hetzelfde uit. In dit boekje vertellen we wat we bij alle huizen gaan doen. Tijdens ons bezoek bespreken we welke dingen alleen voor uw huis gelden.

## 3. Zo verbeteren wij uw woning

Hieronder ziet u wat wij gaan doen.

**Onderhoud** is nodig om uw woning in goede staat te houden. Hiervoor hebben wij geen toestemming van u nodig.

**Verbeteringen** zijn alle dingen die uw woning energiezuinig en comfortabel maken. Hier moet u toestemming voor geven. We voeren de verbeteringen alleen uit als 70% of meer van alle bewoners het ermee eens is.

	Onderhoud		Verbeteringen
<b>Buitenmuren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We herstellen de voegen en repareren kapotte stenen.</li> <li>▶ We maken de muren schoon en behandelen de muren tegen vocht. Dit betekent dat u de planten en betimmeringen van de muur af moet halen, anders kunnen we het onderhoud niet uitvoeren.</li> <li>▶ We schilderen de houten geveldelen aan de buitenkant.</li> </ul>	<b>Buitenmuren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We isoleren de buitenmuren aan de achterzijde van de woning. Dit doen we door de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur (de spouw) te vullen met isolatiemateriaal.</li> <li>De muren van de berging of schuur isoleren we niet.</li> <li>▶ We isoleren de voorgevel op de begane grond en de eerste verdieping aan de binnenzijde met een isolatiewand van ongeveer 18 cm dik. Bij hoekwoningen isoleren we ook de zijgevels.</li> <li>▶ We schilderen de nieuwe voorzetwanden voor u. U kunt kiezen uit drie kleuren verf. Wilt u liever zelf verven of behangen? Dan krijgt u een vergoeding van €14,46 per m<sup>2</sup>. (dit geldt alleen voor de nieuw geplaatste wanden).</li> <li>▶ We isoleren de achtergevels en de keukengevels van de keukens die een plat dak hebben.</li> </ul>
<b>Keuken, badkamer en toilet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Is uw keuken, badkamer of toilet technisch slecht of niet meer veilig? Dan vervangen wij deze. U kunt kiezen uit verschillende tegels, kleuren en kastjes. Extra dingen (bijvoorbeeld een langer aanrecht of extra kasten) betaalt u zelf.</li> </ul>		
<b>Elektriciteit en meterkast</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We controleren de elektrische installatie.</li> <li>▶ We vervangen oude meterkasten.</li> <li>▶ Alle meterkasten krijgen een extra groep voor elektrisch koken.</li> </ul>		



	Onderhoud
<b>Vloer in de woonkamer en hal bij de voordeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We verwijderen de vloer van de woonkamer en de hal omdat deze in slechte staat is.</li> </ul>
<b>Brandveiligheid in huis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We vervangen plafonds van materiaal dat niet brandveilig is, zoals kunststof schroten of zachtboard, door plafonds van gips. Gips kan beter tegen brand. Op zolder verwijderen we plafonds van materiaal dat niet brandveilig is. Hier plaatsen we geen gips.</li> <li>▶ We maken de overgangen naar uw burens op het dak en de zolder brandveilig.</li> </ul>
<b>Verwarming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Is de radiator in uw badkamer erg verroest? Dan vervangen we deze.</li> <li>▶ We vervangen uw cv-ketel als deze voor 2009 is geplaatst.</li> </ul>

	Verbeteringen
<b>Vloer in de woonkamer en hal bij de voordeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We vervangen deze vloer door een geïsoleerde vloer van beton. Hierop leggen we een PVC vloer met plinten. U kiest zelf uit vijf verschillende kleuren PVC. De aannemer legt deze vloer gratis voor u.</li> <li>▶ Wilt u zelf een andere vloer leggen? Dan krijgt u een vergoeding van €40,43 per m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Oude gaskachels, geiser of moederhaard vervangen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Heeft u nog een gaskachel, geiser of moederhaard? Dan halen we deze weg. Bij het weghalen van een gaskachel of moederhaard plaatsen we centrale verwarming (CV). Dit is veiliger en zuiniger.</li> </ul>
<b>Vorbereiding op de toekomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In de keuken plaatsen we een perilex stopcontact. Hiermee kunt u elektrisch koken. Op zolder leggen we een leiding zodat we later misschien zonnepanelen kunnen plaatsen.</li> </ul>

	Onderhoud
<b>Dak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We vervangen de dakgoten en afvoer. Dit voorkomt lekkage en zorgt dat regenwater goed wegstroomt.</li> <li>▶ Als het lukt, halen we de schoorsteen weg. Zo komt er minder kou en vocht in uw huis. Als dat niet mogelijk is, knappen we de schoorsteen op.</li> </ul>
<b>De schuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We schilderen het hout aan de buitenkant van de schuur.</li> </ul>
<b>Ramen en deuren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We schilderen alle houten kozijnen, ramen en deuren aan de buitenkant. Dit beschermt ze beter tegen zon, regen en wind.</li> <li>▶ We repareren of vervangen de tochtstrippen zodat er minder kou binnenkomt.</li> </ul>
<b>Asbest weghalen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als er asbest in uw woning zit, halen we dit weg. We laten het alleen zitten als het op een veilige plek zit. U krijgt dan een kaart in de meterkast waarop u ziet waar het asbest zit.</li> </ul>

	Verbeteringen
<b>Dak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We isoleren het dak. Ook vervangen we de dakpannen door nieuwe pannen. Deze zien er ongeveer hetzelfde uit.</li> <li>▶ Heeft u een dakraam op zolder? Dan vervangen we deze door een nieuw dakraam met dezelfde afmeting en met HR++ glas.</li> <li>▶ We isoleren het platte dak van de keuken en brengen nieuwe dakbedekking aan.</li> </ul>
<b>Dakkapellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We isoleren de dakkapellen aan de buitenkant.</li> </ul>
<b>Ventilatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We plaatsen een ventilatiesysteem in de keuken, badkamer en toilet. Heeft u al een mechanische ventilatie? Dan houdt u dit systeem, en misschien breiden we het uit.</li> </ul> <p>Meestal plaatsen we de afzuigunit van de mechanische ventilatie op de zolder. De afzuigpunten komen in de keuken, badkamer en toilet. Is dat in uw huis anders? Dan hoort u dat van tevoren.</p> <p>De schone lucht die het systeem aanzuigt wordt makkelijker verwarmd, waardoor u lager energieverbruik krijgt.</p>



## 4. Voorbereiding en wonen tijdens de werkzaamheden

### Wonen tijdens de werkzaamheden

#### Logeerwoning

Tijdens de werkzaamheden kunt u niet thuis blijven wonen. Wij zorgen voor een logeerwoning met alles wat u nodig heeft, zoals meubels, een TV en wifi. U hoeft alleen uw eigen spullen (zoals kleding) en beddengoed mee te nemen.

#### Logeren bij familie of vrienden

Logeert u liever bij familie of vrienden? U krijgt dan geen logeerwoning, maar regelt u zelf een plek om tijdelijk te wonen. Let op: u kunt dan niet meer naar een logeerwoning als het werk al bezig is.

#### Huisdieren

Huisdieren kunnen niet in uw huis blijven tijdens het werk. U kunt ze meenemen naar de logeerwoning. Houd de logeerwoning wel schoon. Als u de logeerwoning vies achterlaat, betaalt u extra schoonmaakkosten.

### Voorbereidingen in uw woning

#### Afdekfolie en verhuisdozen

U krijgt van ons afdekfolie en verhuisdozen om uw spullen te beschermen voordat u naar de logeerwoning gaat.

#### Uw spullen worden opgeslagen

Verhuizers halen de meubels uit uw woonkamer en bewaren deze in een opslag. U zorgt er zelf voor dat de kasten leeg zijn. Na vier weken zijn de werkzaamheden klaar. Dan zetten zij de spullen weer terug in uw huis.

Knappen we ook uw badkamer, keuken of toilet op? Zorg dan dat deze ruimtes leeg zijn.

#### Vloer beschermen

We leggen bescherming op de grond om over te lopen. Zorg dat u spullen die in de weg staan, weghaalt. Zodra we klaar zijn, halen we de bescherming weer weg.

### Overlast tijdens de werkzaamheden

#### Geluid

Bij het werk kan er veel overlast in uw straat zijn tijdens de werkzaamheden. We laten u van tevoren weten wanneer dit zo is. We proberen natuurlijk om zo min mogelijk geluidsoverlast te veroorzaken.

#### Opruimdag

De renovatie is voor veel bewoners een goede reden om oude spullen weg te gooien of op te ruimen. Op een aantal dagen plaatsen wij containers waarin u uw oude spullen weg kunt gooien. U krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

#### Stof

Als de aannemer uw keuken, badkamer of toilet sloop, komt er stof in huis. Dek uw spullen daarom goed af met afdekfolie.

#### Bouwverkeer

Soms komt er een bouwkraan of vrachtwagen om spullen te brengen. Dan kan de straat tijdelijk dicht zijn.

#### Bouwplaats

We maken een bouwplaats om materiaal op te slaan. Ook zetten we opslagcontainers en vuilcontainers neer. Hiervoor gebruiken we een paar parkeerplaatsen. We zoeken met de gemeente naar de beste plek voor deze bouwplaats.

#### Steigers

We plaatsen steigers in uw voor- en achtertuin en langs de zijmuren. Hiervoor hebben we minimaal 1,5 meter ruimte nodig rond uw woning. Verplaats of snoei planten die vlak bij de buitenmuur staan, zodat er een steiger kan staan. Zonneschermen, schotelantennes, bloembakken, lampen en andere dingen die aan de buitenmuur vastzitten, moet u zelf weghalen.

#### We hebben uw hulp nodig

De vakmensen hebben ruimte nodig om in uw woning te werken. Zorg dat er geen spullen binnen 1,5 meter vanaf de muur staan. Zet ook geen spullen op de looproutes. Zo kunnen zij overal goed bij.

Soms hebben we stroom of water nodig voor het werk. Het is fijn als we dit van u mogen gebruiken. U krijgt een vergoeding voor de kosten.



## 5. Onderhoud aan uw keuken, badkamer en toilet

### Let op!

Dit hoofdstuk geldt alleen voor u als wij uw keuken, badkamer en/of toilet vervangen.



Tijdens het huisbezoek bekeken we of uw keuken, badkamer en/of toilet vervangen moet worden. Dat doen we alleen als de oude technisch slecht of niet meer veilig is.

### Keuken

Krijgt u een nieuwe keuken? Dan krijgt deze keuken dezelfde afmeting als nu. Als de afmeting beter kan of anders moet, dan bespreken we dit met u. Inbouwapparatuur zoals een oven of vaatwasser, moet u zelf aanschaffen. Wilt u extra kastjes of een langer aanrechtblad? Dan kunt u dit bij ons bestellen. U betaalt daar wel extra voor.

De nieuwe keuken krijgt tegels boven het aanrecht en achter het fornuis. Net zoals u nu heeft. U kunt kiezen uit verschillende soorten kastjes, handgrepen en aanrechtbladen. Wilt u elektrisch koken? Dan maken wij een speciaal stopcontact voor u.

### Badkamer

Vervangen wij uw badkamer? Dan maken we de hele badkamer nieuw. U krijgt een nieuwe wastafel met een nieuwe kraan, een spiegel en een plankje. De douche krijgt een nieuwe mengkraan en een verstelbare douchekop met een glijstang. We betegelen de muren tot aan het plafond.

### Toilet

Het toilet krijgt nieuwe tegels en een nieuwe toiletpot. Ook vervangen we het wasbakje. Dit doen we alleen als er genoeg ruimte is. Heeft u nu geen wasbakje? Dan plaatsen we er eentje als dat past.

We plaatsen wandtegels tot ongeveer 1,35 meter hoog. Zijn uw tegels nu al hoger? Dan krijgen de nieuwe tegels dezelfde hoogte als nu.

### WMO voorzieningen

Aanpassingen aangebracht vanuit de WMO zoals armsteunen, verhoogd toilet of douchezetjes, worden door de aannemer weer teruggeplaatst.



## 6. Wat betekent dit voor uw kosten?

### Uw huur verandert niet

Uw huur blijft na de werkzaamheden hetzelfde. Wel gaat uw huur op 1 juli omhoog, net als ieder jaar. Tijdens de werkzaamheden betaalt u gewoon huur. Ook als u ergens anders slaapt.

### Energiekosten

Door de werkzaamheden wordt uw huis zuiniger. Hierdoor dalen uw energiekosten vaak.

### Vergoeding overlast

U krijgt van Portaal €400,- voor de overlast. Dat hoeft niet van de wet, maar wij vinden dat wel zo netjes. Dit bedrag is bijvoorbeeld voor het stroom of water dat de aannemer gebruikt. Of voor het weghalen en ophangen van gordijnen en het schoonmaken van uw huis.

U krijgt dit bedrag nadat het werk klaar is. We betalen het aan de hoofdhuurder. Alleen huurders met een vast huurcontract krijgen een vergoeding. De vergoeding is niet voor kinderen die nog thuis wonen, onderhuurders of bewoners met een tijdelijk huurcontract.



## 7. Overlast, schade en klachten

Gemeente Utrecht maakte met alle woningcorporaties afspraken over hoe wij met u omgaan tijdens een renovatie. Bijvoorbeeld over wat er gebeurt bij schade, en welke vergoeding u dan krijgt. Deze afspraken staan in het Algemeen Sociaal Plan (ASP). U vindt dit op de website van de STUW.

### Uw persoonlijke spullen, schade en klachten

#### Hoe gaan we om met schade?

We proberen schade aan uw spullen natuurlijk te voorkomen. Helaas gaat er soms toch iets stuk. Hieronder leest u wat er dan gebeurt.

#### Voorkomen van schade

U helpt zelf om schade te voorkomen. Door uw meubels goed af te dekken en spullen op te bergen. Veluwezoom Verkerk bekijkt uw woning vooraf en bepaalt welke spullen in de weg staan. De bewonersbegeleider vertelt u voor het werk start wat u zelf moet doen om uw spullen te beschermen. U kunt vooraf ook foto's maken van de ruimtes waar wordt gewerkt. Dan kunt u altijd laten zien hoe het er voor de werkzaamheden uitzag.

#### Schade melden

Is er iets kapot gegaan? Repareer dit dan niet zelf, maar meld het bij de bewonersbegeleider. Doe dit binnen twee dagen. Samen zorgen we ervoor dat alles netjes wordt opgelost. Kunnen wij een schade niet herstellen? Meld deze dan bij uw inboedelverzekering.

#### Voorziene en onvoorziene schade

Er zijn twee soorten schade: voorziene en onvoorziene schade.

Voorziene schade is schade waarvan Portaal en Veluwezoom Verkerk weten dat deze door de werkzaamheden ontstaat. Deze schade lossen wij op. Bijvoorbeeld schade door het boren van gaten voor leidingen. Deze timmeren wij netjes af. Onvoorziene schade is schade die u zelf had kunnen voorkomen of

schade die de aannemer per ongeluk maakt. Bijvoorbeeld door spullen op te bergen en ervoor te zorgen dat de aannemer genoeg ruimte heeft om te werken. De bewonersbegeleider informeert u vooraf over de voorzorgsmaatregelen die u zelf kunt nemen. Doet u dit niet? Dan bent u zelf verantwoordelijk als er schade ontstaat.

#### Vergoeding voor vloerbedekking en verf of behang

U kunt kiezen uit 5 kleuren PVC als vloerbedekking. Wilt u iets anders op uw vloer? Dan krijgt u van ons een vergoeding uit het ASP Utrecht. Dit is € 40,43 per m<sup>2</sup>.

Wilt u zelf uw muren verven of behangen? Dan krijgt u € 14,46 per m<sup>2</sup> (geldt alleen voor de voorzetwanden).

#### Klachten

Heeft u een klacht? Dan proberen we die altijd samen met u op te lossen. Bent u het niet eens met hoe wij dat doen? Dan kunt u terecht bij de Klachtencommissie van Portaal. In de regio Utrecht is dat de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (afgekort KWRU). Dit is een onafhankelijke klachtencommissie voor huurders in de regio Utrecht. Op de website [www.kwru.nl](http://www.kwru.nl) leest u hoe u een klacht indient en wat zij voor u doen.

#### Verhuizen

Wilt u graag verhuizen? Tijdens het project verhuist u met 100% woonduur binnen de gemeente Utrecht. Dit betekent dat uw wachttijd binnen de gemeente Utrecht gelijk is aan de tijd dat u in uw huis woont. Wij melden u hiervoor aan zodra het plan is goedgekeurd door bewoners. Deze regeling is er tot het einde van het project. Om mee te doen, moet u zich inschrijven bij [www.utrecht.mijndak.nl](http://www.utrecht.mijndak.nl).

#### Zelf Aangebrachte Veranderingen

Er zijn huurders die zelf veranderingen of voorzieningen in hun woning hebben aangebracht. Bijvoorbeeld een serre, overkapping of keuken. Dit noemen we een ZAV. Voor het aanbrengen van een ZAV moet u altijd vooraf een aanvraag doen bij Portaal. Portaal beoordeelt de aanvraag volgens het ZAV beleid van Portaal. **U mag alleen een ZAV aanbrengen met toestemming van Portaal.**

Heeft u een ZAV aangebracht zonder toestemming van Portaal? Dan moet u zelf de ZAV verwijderen.

U vindt het ZAV-beleid van Portaal op onze website. Mocht de ZAV tijdelijk verwijderd moeten worden, vragen wij u dit op tijd te doen. Had u toestemming van Portaal voor de ZAV? Dan kunt u deze na de werkzaamheden weer aanbrengen.

#### Algemene werkwijze voor alle ZAV's aan de achtergevel

Er vindt per adres een technische beoordeling plaats van de overkapping of uitbouw. De aannemer beoordeelt of de constructie en het dak de belasting van het werkverkeer, de bijkomende materialen, steigers en gereedschap aan kan.

- ▶ Zo ja : dan kan de overkapping of de uitbouw blijven staan, de steigers komen op de constructie of er overheen.
- ▶ Zo nee : dan moet de dakbeplating worden verwijderd door u zelf, wat minimaal noodzakelijk is om de steigers te plaatsen en om veilig te kunnen werken.

Om de werkzaamheden aan de gevel mogelijk te maken moeten betimmeringen of schrootwerk en verticale balken tegen de achtergevel of metselwerk altijd verwijderd worden door u zelf.

#### Klushulp

Lukt het u niet om zware spullen te verplaatsen, of heeft u klushulp nodig, bijvoorbeeld bij het af- en aansluiten van een wasmachine? Bespreekt u dit dan met de bewonersbegeleider. We bekijken samen hoe we dit oplossen.

#### Goed om te weten

U hoeft niet te verhuizen. Portaal betaalt geen verhuiskostenvergoeding. U houdt uw huurcontract en betaalt de huur gewoon door. Uw huur blijft hetzelfde. Wel betaalt u de normale, jaarlijks huuraanpassing vanaf 1 juli. Woningen die vrijkomen tijdens de werkzaamheden verhuren we via Woningnet Utrecht. Portaal informeert nieuwe bewoners over de werkzaamheden. Tijdens de werkzaamheden staat een woning soms wat langer leeg.

#### Schade aan ZAV overkapping of uitbouw

Alle schade die ontstaat aan de ZAV overkapping of uitbouw is geheel voor uw eigen rekening. Zoals het (tijdelijk) verwijderen of terugplaatsten van dakbeplating of schade na het plaatsen van een steiger. U heeft geen recht op een (schade)vergoeding. Kijk voor de voorwaarden voor een ZAV op onze website.

# 8. De planning

We beginnen pas met de werkzaamheden als meer dan 70% van alle bewoners instemt met het plan, alle vergunningen in orde zijn en ons bestuur een positief besluit heeft genomen.

## Algemene planning

- ▶ Maart 2026: start van het werk.
- ▶ December 2026: eind van het werk aan de laatste huizen.

We zijn ongeveer 20 werkdagen in uw woning bezig. Krijgt u ook een nieuwe keuken, badkamer of toilet? Dan doen we dit meteen. Daarna werken we soms nog aan het dak en schilderen we buiten. Soms moeten we hiervoor nog in uw woning zijn.

## Voordat het werk begint

### Planningsgesprek 6 tot 8 weken voor de start

We komen bij u thuis om de planning van het werk in uw woning door te nemen. We bespreken uw situatie en beantwoorden uw vragen. Daarna nodigen we u uit om keuzes te maken. Als u ook een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet krijgt, dan kiest u hier ook de tegels en andere dingen voor uit. U kunt ook extra dingen kiezen, zoals een langer aanrechtblad,

een verhoogd toilet of extra keukenkastjes. U rekent deze extra dingen met de bewonersbegeleider af. We schrijven alle afspraken op een formulier. U en de bewonersbegeleider ondertekenen dit formulier. U krijgt een kopie hiervan.

### Een paar dagen voor de start

De aannemer komt bij u langs en controleert of alles klaar is voor de start van het werk.

## Planningsgesprek

Het planningsgesprek is bedoeld om al uw vragen te stellen. Maakt u zich zorgen over de werkzaamheden? Zijn er dingen die u zelf niet kunt voorbereiden? Dan zoeken we samen een oplossing. Heeft u gezondheidsproblemen, of wilt u andere dingen bespreken? Vertel het tijdens ons bezoek.

## Tijdens het werk

### Werk in uw woning (ongeveer 4 weken)

We vervangen de vloer van de woonkamer en de hal bij de voordeur. In de woonkamer plaatsen we isolatiewanden tegen de muur aan de voorkant en soms ook tegen de achter- en zijmuur. We vervangen de meterkast en plaatsen een extra groep. In de keuken maken we een aansluiting voor elektrisch koken.

We plaatsen een ventilatiesysteem in de keuken, badkamer en toilet. Het ventilatiesysteem werkt 24 uur per dag. De afzuigpunten en ventilatieroosters zorgen dat er frisse lucht door het huis gaat. Als het nodig is, maken we sommige deuren aan de onderkant een beetje korter, zodat er frisse lucht onderdoor kan.

De bediening van het ventilatiesysteem komt in de keuken. U kunt de ventilatie zelf harder zetten tijdens het koken. Het systeem heeft ook een sensor die vocht meet. Als uw huis vochtig wordt (bijvoorbeeld tijdens het douchen), gaat het systeem vanzelf harder werken.

### Werk buiten de woning

We werken ook aan de buitenkant van het huis. We schilderen het hout en isoleren de spouwmuur. Ook werken we aan het dak. Dit kan tegelijk met het werk binnen zijn of daarna. We zetten bouwsteigers langs de buitenmuren.

Natuurlijk kunt u uw huis wel in en uit. De werkzaamheden kunnen geluidsoverlast veroorzaken. We doen ons best om deze overlast zo klein mogelijk te houden.

### Nestkasten

Op sommige buitenmuren hangen nestkasten voor vleermuizen. Tijdens de renovatie worden er nieuwe nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen opgehangen. Een ecooloog bepaalt waar deze komen. Misschien krijgt u dus één of meer nestkasten aan uw gevel.

### Werktijden

De werktijden zijn van maandag tot en met vrijdag tussen 7:30 uur en 17:00 uur.

### Overlast voorkomen

We houden zo goed mogelijk rekening met u tijdens de werkzaamheden:

- ▶ Bouwmaterialen worden via vaste routes en op vaste tijden gebracht en opgehaald.
- ▶ De aannemer heeft een plan om onveilige situaties en ongelukken te voorkomen.
- ▶ De aannemer draagt kleding van het bedrijf.
- ▶ De vakmannen kunnen altijd bewijzen wie zij zijn.
- ▶ De vakmannen draaien geen harde muziek tijdens het werk
- ▶ De vakmannen roken, drinken en eten NIET in uw woning
- ▶ De vakmannen laten uw woning elke dag schoon achter

## Na het werk: laatste controle

De aannemer komt bij u langs als de werkzaamheden klaar zijn. Samen kijken we of alles goed is gedaan. U krijgt uitleg over de nieuwe dingen in uw huis. We zorgen dat uw huis netjes en schoon is. Er kan nog stof zijn na het werk, dan moet u zelf nog goed schoonmaken.

## Als de planning uitloopt

Soms verandert de planning. Bijvoorbeeld als het veel regent, erg koud is of spullen niet op tijd zijn. We laten u dit op tijd weten.

## Dieren en planten

Tijdens de werkzaamheden houden we rekening met alle regels voor flora en fauna.

## Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Soms heeft u zelf dingen veranderd in uw woning. Dit noemen we een zelf aangebrachte verandering (ZAV). Als het nodig is, dan moet u deze zelf weghalen en weer terugplaatsen.





## 9. Stemmen: uw stem telt!

Wij knappen uw woning niet zomaar op. Dat mogen wij alleen doen als de meeste bewoners het met het plan eens zijn. Daarom vragen we alle bewoners om te stemmen. Dit noemen we een draagvlakmeting. Hieronder leest u hoe de draagvlakmeting gaat.

### Stap voor stap

1. Lees alle informatie in dit boekje goed en schrijf uw vragen op.
2. Wij maken een afspraak bij u thuis. Dan nemen we het boekje samen door en kunt u al uw vragen stellen. U krijgt van ons een formulier. Hierop kruist u aan of u het eens of oneens bent met ons voorstel. U kunt het formulier inleveren tijdens ons bezoek. Maar u kunt het ook voor 8 december in de brievenbus van de voorbeeldwoning op Dennenstraat 9 doen.

3. U kunt de voorbeeldwoning op Dennenstraat 9 bezoeken. Hier ziet u hoe u woning er uit gaat zien.

### Is het belangrijk dat ik stem?

Ja, want iedere stem telt. Lees dit boekje goed door voordat u stemt. Heeft u vragen of zorgen? Laat het ons dan weten.

### Ik ga op vakantie, wat nu?

Geef uw keuze per mail door via [Zuilen-Ondiep@portaal.nl](mailto:Zuilen-Ondiep@portaal.nl). U kunt ook iemand anders toestemming geven om voor u te stemmen.

*"Leest u dit boekje goed door voordat u uw stem uitbrengt"*

### Wat gebeurt er na het stemmen?

Na 8 december tellen we alle stemmen. Daarna sturen wij u een brief met de uitslag. Bent u het niet eens met de uitslag? Dan heeft u 8 weken om bezwaar te maken.

### Wanneer gaat het plan door?

De werkzaamheden gaan door als 70% of meer van de bewoners het eens is met het plan. Als dat zo is, moet iedereen meedoen. Ook als u niet stemde of tegen stemde.

### Heeft u begeleiding?

Krijgt u begeleiding van bijvoorbeeld het wijkteam of een zorginstelling? Vraag uw begeleider dan om het plan samen met u te lezen. Zo kunt u samen kijken wat er gaat gebeuren en of u extra hulp nodig heeft. Uw begeleider mag ook zelf contact opnemen met de bewonersbegeleider van de aannemer of Portaal.

### Tot slot

Vaak denken bewoners dat de werkzaamheden wel meevallen. Toch is het echt een grote verbouwing. Dat is soms best lastig. We proberen alles zo goed mogelijk voor te bereiden, maar het blijft mensenwerk.

### Let op!

We kunnen uw woning alleen energiezuiniger maken als 70% of meer van de bewoners het eens is met het verbeterplan.



## 10. Zo houden we contact

Wij vinden goed contact met u belangrijk. We houden u op verschillende manieren op de hoogte.

### Rondleiding voorbeeldwoning

U kunt de voorbeeldwoning bezoeken. Hiervoor maakt u een afspraak met de bewonersbegeleider. Tijdens de rondleiding leggen we de werkzaamheden uit. We beantwoorden ook uw vragen. In de woning ziet u voorbeelden van de materialen die straks in uw woning komen.

### Nieuwsbrieven

U heeft al een paar nieuwsbrieven ontvangen. Ook tijdens het werk leest u in de nieuwsbrief wat er allemaal gebeurt.

### Heeft u vragen?

De bewonersbegeleiders Henno van Veenschoten en Patricia Bleij helpen u graag.

#### Henno van Veenschoten

**Bewonersbegeleider**

M: 06 - 81 90 70 38

E: hvveenschoten@wsplus.nl

#### Patricia Bleij

**Bewonersbegeleider**

T: 088 - 767 82 25

E: Zuilen-Ondiep@portaal.nl

### Dringende vragen

Heeft u een dringende vraag, bijvoorbeeld bij schade? Dan hoeft u niet te wachten op het inloopmoment. U kunt de bewonersbegeleider bellen of een bericht sturen. Hij of zij neemt daarna contact met u op.

### Contact met Portaal

Heeft u een klacht over uw woning? Is er iets kapot, heeft u een storing of is er lekkage?

Meld dit dan via Mijn Portaal, de website [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl) of telefonisch via 088 - 767 82 25 (bereikbaar van 08.30 tot 16.00 uur). U kunt ons ook een whatsapp sturen op 06 - 12 37 76 55 (van 08.00 tot 17.00 uur).

Op onze website staat een speciale projectpagina. Hier vindt u alle nieuwsbrieven en kunt u ook dit boekje lezen. Zie [www.portaal.nl/projecten/verbetering-woningen-zuilen-en-ondiep-utrecht](http://www.portaal.nl/projecten/verbetering-woningen-zuilen-en-ondiep-utrecht)

### Colofon

Heeft u nog vragen na het lezen van dit boekje? Neem dan contact met ons op.

U kunt geen rechten ontleen aan dit boekje. Dit is een uitgave van Portaal en Veluwezoom Verkerk. Utrecht, oktober 2025.

Woningcorporatie Portaal werkt aan goed en betaalbaar wonen. Samen met onze bewoners, maatschappelijke organisatie en overheden bouwen we aan een kansrijke toekomst van mensen en buurten. We investeren in een thuis voor iedereen. Portaal biedt in de regio Utrecht (gemeente Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) onderdak aan ruim 20.000 huishoudens. Daarnaast verhuren we woningen in de regio's Arnhem, Leiden, Nijmegen en Eemland (Amersfoort en Soest).

### Contact

[www.portaal.nl/contact](http://www.portaal.nl/contact)  
Zuilen-Ondiep@portaal.nl

### Postadres

Postbus 2211  
3500 GE Utrecht



