



Onderhoud en verbeterplan

Zuilen Utrecht

Draagvlakboekje de Minister De Visserstraat 2 t/m 28, Minister Talmastraat 3 t/m 15, Luit Blomstraat 1 t/m 69 en 4 t/m 68, C. Smeenkstraat 1 t/m 75, W.J. Bossenbroekstraat 6 t/m 62

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

ذوئدن ع بلطأ ؟ ةلاسولل هذه ةءارق ىل ع ارداق تسول
كتلئاع دارفأ نم درف وأ كناري ج دجأ نم ةدعاسملا

Bu mektupda ۆnemli 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. Wij vinden het belangrijk dat u prettig woont, in een gezond huis. Daarom willen we de woningen in de Minister De Visserstraat, Minister Talmastraat, Luit Blomstraat, C. Smeenkstraat en W.J. Bossenbroekstraat 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. We proberen de overlast zo klein mogelijk te houden. Toch merkt u wel 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 2 - groen



Kopgevel type 2 - groen

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 Minister De Visserstraat, Minister Talmastraat, Luit Blomstraat, C. Smeenkstraat en W.J. Bossenbroekstraat 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
Keuken, badkamer en toilet	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Zijn uw keuken, badkamer of toilet technisch slecht? 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. 	Vloer in de woonkamer	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We isoleren de kruipruimte onder de woonkamer. Dit doen we via het kruipluik. Als er geen kruipluik is, dan maken we een gat in de gevel en in de tuin, om onder de vloer te kunnen werken.
Buitenmuren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We herstellen de voegen en repareren kapotte stenen. ▶ 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. ▶ We schilderen de houten geveldelen aan de buitenkant. 	Buitenmuren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We isoleren de buitenmuren van de woning. Dit doen we door de ruimte tussen de binnen en de buitenmuur (de spouw) te vullen met isolatiemateriaal. De muren van de berging of schuur isoleren we niet.
Elektriciteit en meterkast	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We controleren de elektrische installatie. ▶ We vervangen oude meterkasten. ▶ Alle meterkasten krijgen een extra groep voor elektrisch koken. 	Oude gaskachels vervangen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Heeft u nog een gaskachel, geiser of moederhaard? Dan halen we deze weg. Als u een gaskachel of moederhaard heeft plaatsen we centrale verwarming (CV). Dit is veiliger en zuiniger.



	Onderhoud
Asbest weghalen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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.
Brandveiligheid in huis	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. ▶ We maken de overgangen naar uw burens op het dak en de zolder brandveilig.
Verwarming	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Is de radiator in uw badkamer erg verroest? Dan vervangen we deze. ▶ We vervangen uw cv-ketel als deze voor 2009 is geplaatst.

	Verbeteringen
Voorbereiding op de toekomst	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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.
Ventilatie	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <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 een lager energieverbruik krijgt.</p>
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We isoleren de dakkapellen aan de buitenkant.

	Onderhoud
Dak	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We vervangen de dakgoten en afvoer. Dit voorkomt lekkage en zorgt dat regenwater goed wegstroomt. ▶ 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. ▶ Heeft u een dakraam op zolder? Dan vervangen we deze door een nieuwe met dezelfde afmeting en HR++ glas. ▶ Heeft uw berging een plat dak? Dan brengen we een nieuwe toplaag aan. ▶ Heeft uw berging een schuin dak? Dan vervangen we de dakpannen.
Ramen en deuren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We schilderen alle houten kozijnen, ramen en deuren aan de buitenkant. Dit beschermt ze beter tegen zon, regen en wind. ▶ We repareren of vervangen de tochtstrippen zodat er minder kou binnenkomt.
De schuur	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We schilderen het hout van de schuur aan de buitenkant.

	Verbeteringen
Dak	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We isoleren het dak zodat de warmte beter binnen blijft. Ook vervangen we de dakpannen door nieuwe pannen. Deze zien er ongeveer hetzelfde uit. ▶ We isoleren het platte dak van de keuken en brengen nieuwe dakbedekking aan.
Ramen en deuren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ We vervangen enkel glas door HR++ glas. Dit isoleert beter.



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.

Plaatsen van 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 in de weg staan. De bewonersbegeleider vertelt u bij het huisbezoek wat u moet verplaatsen. Zo kunnen zij overal goed bij

U moet zelf thuis zijn om de vakmensen binnen te laten. Lukt dat niet? Zorg dan dat iemand anders de deur open doet. Of geef uw sleutel aan de bewonersbegeleider. Hiervoor tekent u een speciaal formulier.

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.

4. Voorbereiding en wonen tijdens de werkzaamheden

Vorbereidingen in uw woning

Afdekfolie en verhuisdozen

U krijgt van ons afdekfolie om uw spullen te beschermen. Hiermee dekt u uw meubels en belangrijke spullen af. U kunt ook verhuisdozen lenen om spullen in te doen.

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

Afdekken looppaden

We leggen bescherming op de grond om over te lopen. Haalt u alle spullen die in de weg staan weg? Zodra we klaar zijn, halen wij de bescherming weer weg.

Huisdieren

Het werk kan vervelend zijn voor uw huisdieren. Zorg ervoor dat huisdieren niet in de weg lopen. Dat is veilig voor uw huisdieren en onze medewerkers.

Overlast tijdens de werkzaamheden

Geluid

Bij het werk kan er veel geluid zijn. We laten u van tevoren weten wanneer dit zo is. We proberen natuurlijk om zo min mogelijk geluidsoverlast te veroorzaken.

Bouwstof

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

Laden en lossen van materialen

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

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.



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 versleten is of technisch slecht 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.

Koken tijdens de verbouwing

Het vervangen van de keuken duurt ongeveer een week. Tijdens de verbouwing van uw keuken kunt u een kleine elektrische kookplaat lenen van de aannemer. Zo kunt u toch blijven koken.

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.

Douchen tijdens de verbouwing

Het vervangen van een badkamer duurt ongeveer twee weken. We zorgen dat er een tijdelijke douche komt in de buurt. Zo kunt u toch blijven douchen.

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.

Naar het toilet tijdens de verbouwing

Het vervangen van een toilet duurt ongeveer een week. Zolang wij aan uw toilet werken, kunt u een chemisch toilet lenen van de aannemer.

WMO voorzieningen

Aanpassingen aangebracht vanuit de WMO zoals armsteunen of douchezitjes, 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 in een logeerwoning slaapt of bij familie of bekenden logeert.

Energiekosten

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

Vergoeding overlast

U krijgt van Portaal €300,- 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.

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 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.

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 hulp nodig, bijvoorbeeld bij het af- en aansluiten van een wasmachine? Bespreekt u dit dan met de bewonersbegeleider. Dan bekijken we samen hoe we dit oplossen.

Logeerwoning

Is er een goede reden waarom u echt niet thuis kunt wonen tijdens de verbouwing? Dan is er een gratis logeerwoning beschikbaar. In deze woning staat alles wat u nodig heeft, zoals meubels, een TV en wifi. U hoeft alleen uw eigen spullen (zoals kleding) en beddengoed mee te nemen.

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 verbeterplan, alle vergunningen in orde zijn en ons bestuur een positief besluit heeft genomen.

Algemene planning

- ▶ Maart 2026: start van het werk.
- ▶ April 2027: eind van het werk aan de laatste huizen.

Per woning zijn we ongeveer 15 werkdagen bezig. Daarna kunnen we nog wel buiten schilderen en aan het dak werken. Soms moeten we hiervoor nog in de woning zijn. Krijgt u ook een nieuwe keuken, badkamer of toilet? Dan maken we daar een aparte planning voor. De bewonersbegeleider bespreekt deze planning met u.

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 3 weken)

We isoleren de vloer van de woonkamer via het kruipluik. Dit kruipluik zit vaak in de gang. Wij moeten hier bij kunnen. U moet de vloer die erop ligt dus weghalen. Kunnen we de kruipruimte niet in via het kruipluik? Dan kruipen we via een gat in de tuin onder de vloer. 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. We maken 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:

- ▶ De aannemer heeft een duidelijk parkeerbeleid voor alle vaklieden zodat er zo weinig mogelijk overlast is.
- ▶ 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 voor de werkzaamheden, 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 door en schrijf uw vragen op.
2. Wij nodigen u uit voor een informatiemarkt in de buurt.
3. U bezoekt de voorbeeldwoning in de wijk. In deze woning kunt u zien wat we gaan doen en hoe het er uitziet.
4. Tijdens de informatiemarkt kunt u uw vragen stellen en geven wij u alle informatie die u nodig heeft. U ontvangt ook een formulier waarmee u kunt stemmen. Hierop geeft u aan of u akkoord gaat met het verbetervoorstel. U kunt het formulier meteen afgeven tijdens de informatiemarkt of uiterlijk voor 1 december in de brievenbus van de modelwoning aan de W.J. Bossenbroekstraat 18 doen.

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

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. U kunt ook iemand anders toestemming geven om voor u te stemmen.

Wat gebeurt er na het stemmen?

Na 1 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 kan soms lastig zijn. 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.

In gesprek

Tijdens het werk lopen de uitvoerder en bewonersbegeleider van Veluwezoom Verkerk regelmatig een rondje door de wijk. Of ze bellen even bij u aan om te vragen hoe het gaat. U kunt ook langskomen bij het inloopspreekuur of bellen met Henno of Patricia. De contactgegevens staan hieronder.

Inloophmomenten

De bewonersbegeleider helpt u tijdens de werkzaamheden. Tijdens het werk is er elke week een inloophmoment voor vragen.

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 inloophmoment. 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 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

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
Zuilen-Ondiep@portaal.nl

Postadres

Postbus 2211
3500 GE Utrecht

