



Onderhoud en verbeterplan

Bloemstede in Maarssen

Dit gaat om de appartementen aan de Bloemstede 409-486, Bloemstede 603-642
en Bloemstede 650-697

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

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 uit dit boekje gaat alleen door als we een vergunning van de gemeente krijgen, de VvE leden akkoord zijn en het bestuursbesluit van Portaal binnen is. 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:



Get it on the App Store



Get it on Google Play



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. Wat betekent dit voor uw kosten?	11
6. Overlast, schade en klachten	12
7. De planning	14
8. Stemmen: uw stem telt!	16
9. Zo houden we contact	18



1. Fijn en comfortabel wonen

De woningen in uw gebouw zijn al 50 jaar oud. Ze zijn niet goed geïsoleerd en verbruiken veel energie. Ze hebben daardoor onderhoud nodig. Wij vinden het belangrijk dat u prettig woont, in een gezond appartement.

Daarom willen wij de appartementen graag opknappen. Hierna is uw huis weer klaar voor de toekomst. We hebben een plan gemaakt om uw huis fijner, energiezuiniger en het dak brandveiliger te maken. In dit boekje vertellen we u wat we precies willen doen. Ook leest u wat de planning is en wat dit voor u betekent.

Eerst moet 70% of meer van de huurders het eens zijn met het plan. Hiervoor kunt u binnenkort stemmen.

Lees dit boekje daarom goed door. Dan weet u wat u moet stemmen. Wij hopen op een fijne samenwerking tijdens het project.

Reijnder Jan Spits
Regio Manager Portaal



Onderdeel van een VvE

De appartementen aan de Bloemstede zijn onderdeel van een VvE. Na akkoord van 70% van de huurders, zullen ook de VvE leden nog moeten instemmen met het plan én de kosten.

Pas na goedkeuring van huurders en eigenaren is het plan definitief.





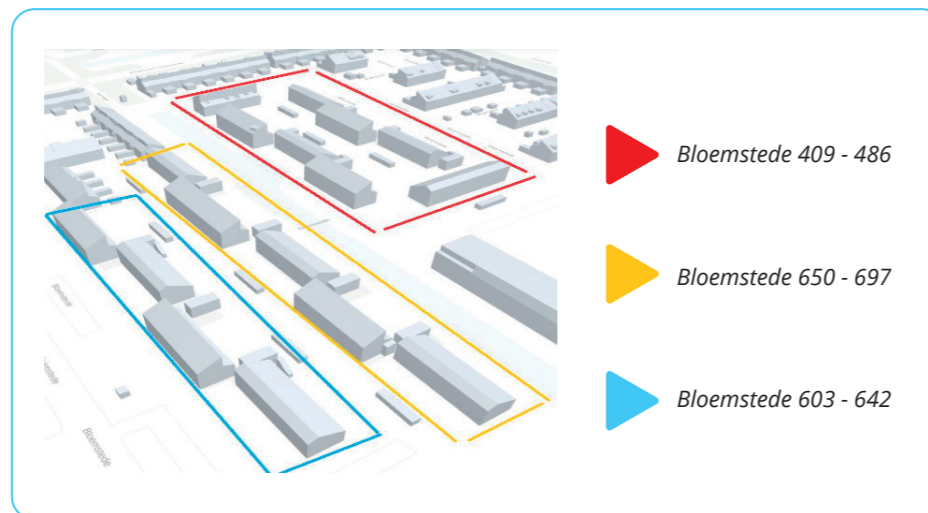
2. Wat gaan we doen?

De gebouwen aan de Bloemstede worden ouder. Dat merken we bijvoorbeeld aan het dak, de kozijnen en de isolatie. Ook komen er steeds meer klachten. Daarom wil de VvE het noodzakelijke onderhoud combineren met maatregelen om energie te besparen en het gebouw klaar te maken voor de toekomst.

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.
- ▶ Onderhoud aan de buitenkant van uw huis.



 Bloemstede 409 - 486

 Bloemstede 650 - 697

 Bloemstede 603 - 642

3. Zo verbeteren wij uw woning

De onderhoudswerkzaamheden zorgen dat uw woning in goede staat blijft. Met de verbeteringswerkzaamheden maken we uw huis energiezuiniger en comfortabel. Voor deze werkzaamheden vragen we uw akkoord. Hieronder leest u wat we aan uw huis gaan doen.

	Verbetering	Onderhoud
Dak	▶ We isoleren het dak zodat de warmte beter binnenblijft. Ook vervangen we de dakpannen door nieuwe pannen. Deze zien er ongeveer hetzelfde uit.	Dak ▶ We vervangen de dakgoten en afvoeren op het dak. Dit voorkomt lekkage en zorgt dat regenwater goed wegstroomt.
Kozijnen	▶ We vervangen alle houten kozijnen voor nieuwe kunststof kozijnen met driedubbel glas en wijzigen de indeling. Dit is zowel aan de voor- en achterzijde (dus alle buiten kozijnen) inclusief voordeuren. De exacte wijziging van de kozijnen (qua indeling en kleur) staat op de volgende pagina.	Asbest (dak) ▶ Er zit een klein plaatje asbest in de dakconstructie. Dit halen we weg.
Kruipruimte	▶ We plaatsen isolatie in de kruipruimte van de begane grond. Zo gaat er minder warmte via de vloer verloren.	
Mechanische ventilatie	▶ De ventilatiebox in uw appartement wordt vervangen door een nieuwe box. Er komt nieuwe bediening, kabelgoot en CO ₂ gestuurde sensoren.	

"Met de verbeteringswerkzaamheden maken we uw huis energiezuiniger en comfortabel"

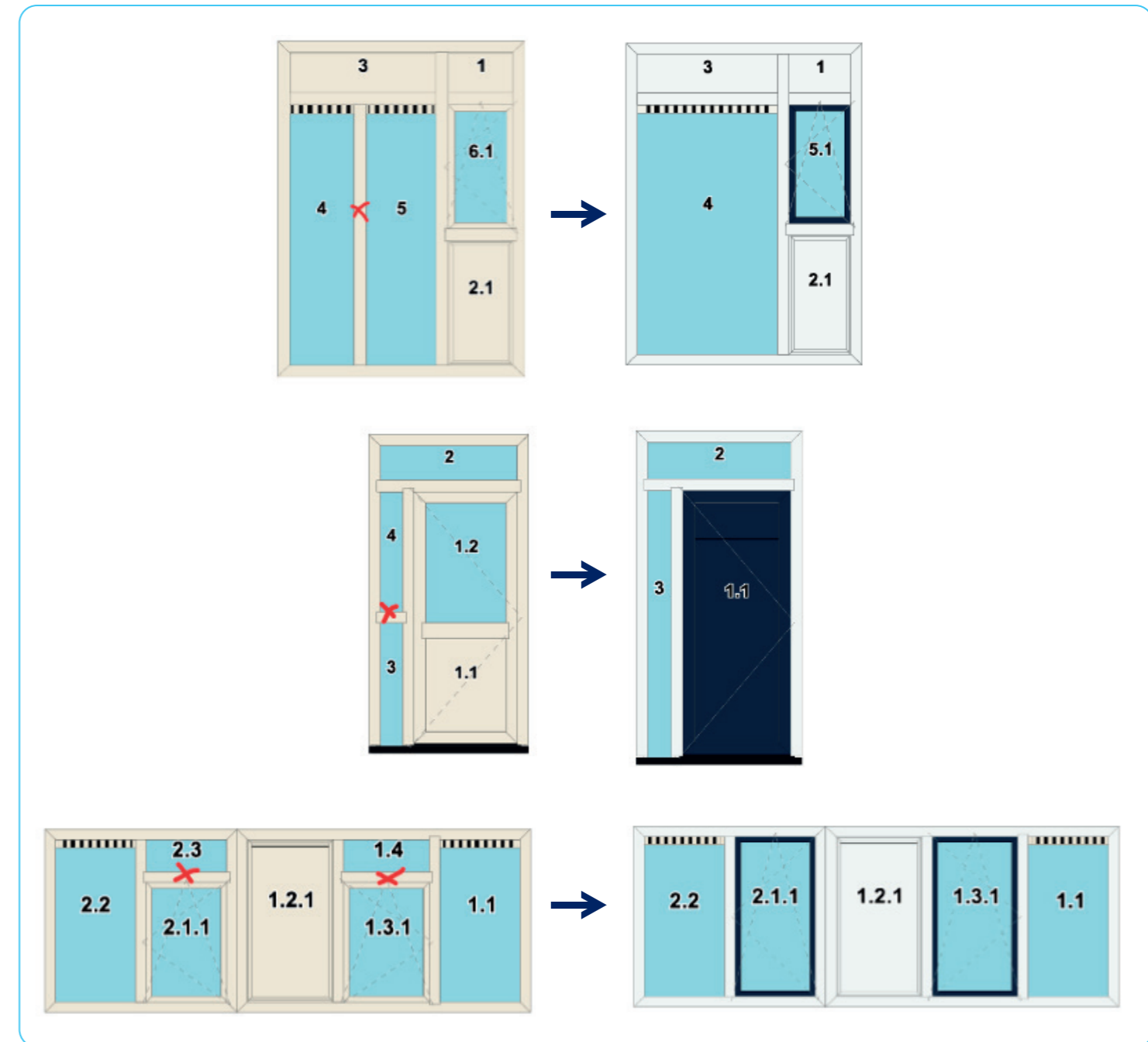


Verbetering kozijnen

Er komen nieuwe kunststof kozijnen.

Er zijn kleine veranderingen:

1. De kleur van de kozijnen verandert van felblauw met wit naar de kleur staalblauw (RAL 5011) met wit (RAL 9016).
2. De gele panelen worden wit.
3. De voordeur aan de buitenzijde wordt blauw, maar aan de binnenzijde is de deur wit.
4. De kozijnindeling blijft gelijk, met kleine uitzonderingen. Zo zullen enkele stijlen worden weggehaald. Zie de voorbeelden op deze pagina's.
5. De maat van de nieuwe kozijnen zal grotendeels overeenkomen met de huidige situatie. U mag niet in de nieuwe kunststof kozijnen boren. Heeft u de raambekleding momenteel bevestigd in het kozijn, dan moet u er rekening mee houden dat dit straks op een andere manier geplaatst moet worden.
6. Er komt driedubbel glas in de nieuwe kozijnen. Op dit isolatieglas mag geen raamfolie geplakt worden omdat het glas dan kan barsten.





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.

Verwijderen raambekleding

Wilt u de raambekleding op tijd weghalen en opbergen?

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

Zorg dat uw huisdieren uit de buurt van de werkzaamheden blijven. Zo kunnen de vakmensen goed en veilig hun werk doen.

Vorbereiding buiten uw woning

Gevel

Wilt u ervoor zorgen dat u 1,5 meter vrijmaakt langs de gevel als wij de stijgers plaatsen?

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 en kou

Als de aannemer uw kozijnen eruit haalt, komt er stof en kou in huis. Dek uw spullen goed af met afdekfolie.

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 aannemer 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 opendoet. Of maak een afspraak hierover met de aannemer.

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

5. 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.

Energiekosten

Door de werkzaamheden wordt uw huis zuiniger. Hierdoor daalt het energieverbruik.

Vergoeding overlast

U krijgt van Portaal € 180,- 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 de binnen werkzaamheden klaar zijn. 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.





6. Overlast, schade en klachten

Gemeente Utrecht heeft met woningcorporaties afspraken gemaakt over hoe wij met u omgaan tijdens een renovatie. Bijvoorbeeld over wat er gebeurt bij schade en welke vergoeding u dan krijgt. Portaal past deze afspraken ook toe in Maarssen. Deze staan in het Algemeen Sociaal Plan (ASP). U vindt deze 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. De aannemer bekijkt uw woning vooraf en bepaalt welke spullen in de weg staan. De aannemer 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 kapotgegaan? Repareer dit dan niet zelf, maar meld het bij de aannemer. Doe dit binnen twee dagen. Samen zorgen we ervoor dat alles netjes wordt opgelost. Kan de aannemer de 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 wij weten dat deze door de werkzaamheden ontstaan. Deze

schade lossen wij op of wij vergoeden deze aan u. Het kan zijn dat door het vervangen van de kozijnen uw raambekleding niet meer past of dat er een luik naar de kruipruimte moet komen. Voor deze schades houden wij de vergoeding aan die de corporaties in Utrecht met elkaar hebben afgesproken (www.stuw.nl). Voor raambekleding is dit € 19,90 p/m² en voor vloerbekleding is dit € 27,84 p/m².

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 aannemer informeert u

vooraf over de voorzorgsmaatregelen die u zelf kunt nemen. Doet u dit niet? Dan bent u zelf verantwoordelijk als er schade ontstaat.

Zelf Aangebrachte Veranderingen

Voor dit project zijn de luifels, buiten zonweringen, zonneschermen en schotelantennes belangrijk.

Staat uw ZAV in de weg waardoor wij niet kunnen werken? Dan vragen wij u de ZAV zelf weg te halen. U moet de ZAV ook weer zelf terugplaatsen als de werkzaamheden klaar zijn. Natuurlijk bespreken we dit met u voordat het werk start. Voor het ZAV beleid van Portaal verwijzen wij u naar onze website.

Maatwerk

Kunt u echt niet thuisblijven tijdens de werkzaamheden? Voor kwetsbare bewoners zoeken we in goed overleg een maatwerkoplossing. Of heeft u niemand die u kan helpen met het weghalen/ophangen van de gordijnen? Neem dan contact met ons op.

Klachten

Heeft u een klacht? Dan proberen we dit eerst binnen het projectteam (aannemer/VvEco/Portaal) op te lossen. Bent u het niet eens met de oplossing en lukt het niet om er uit te komen? Dan heet het geen klacht meer, maar een geschil.

Hiervoor kunt u terecht bij de Klachtencommissie van Portaal. In de regio Utrecht is dat de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (afgekort KWRU).

De KWRU is een onafhankelijke klachtencommissie voor huurders van woningcorporaties in de regio Utrecht. U kunt bij de KWRU terecht als u vindt dat Portaal uw klacht niet goed heeft afgehandeld. Informatie over hoe de Klachtencommissie voor huurders van woningcorporaties werkt, vindt u op www.kwru.nl.

7. De planning

We beginnen pas met de werkzaamheden als meer dan 70% van alle bewoners instemt met het verbeterplan, de eigenaren in het gebouw op de VvE vergadering instemmen en alle vergunningen in orde zijn.

Algemene planning

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

Werk in uw woning

In uw woning zijn we ongeveer 7 werkdagen bezig. We vervangen de kozijnen en vervangen de mechanische ventilatie.

Daarna kunnen we nog wel buiten schilderen en aan het dak werken. Soms moeten we hiervoor nog in de woning zijn.

Een paar dagen voor de start

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

Werk buiten de woning

We plaatsen 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.

Werktijden

De werktijden zijn van maandag tot en met vrijdag tussen 7:00 uur en 16:30 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 en u tekent het opleverformulier hiervoor. 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.

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.





8. 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. U ontvangt van Portaal een enveloppe met brief, een informatieboekje, een stemformulier en een antwoordenvolp.
2. Lees alle informatie in dit boekje goed door en schrijf uw vragen op.
3. U bent welkom op informatiemarkt in de buurt.

Tijdens de informatiemarkt kunt u uw vragen stellen en geven wij u alle informatie die u nodig heeft. U kunt het stemformulier ook al afgeven tijdens de informatiemarkt.

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



Is het belangrijk dat ik stem?

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

Mag ik mijn stemformulier ook mailen?

Ja, mail de foto van uw stemformulier naar bloemstede@portaal.nl

Wat gebeurt er na het stemmen?

Na 8 juni 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 bij de rechtbank.

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.

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 verbeteren als 70% of meer van de bewoners het eens is met het verbeterplan.



9. Zo houden we contact

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

Nieuwsbrieven

U ontvangt vanaf nu regelmatig nieuwsbrieven van Portaal over de voortgang.

Vanaf de uitvoering ontvangt u nieuwsbrieven van de aannemer en zijn zij uw eerste contact.

Heeft u een vraag aan Portaal over het project? Neem dan contact op met het projectteam via:

T: 088 -767 82 25
E: bloemstede@portaal.nl

Dringende vragen

Heeft u een dringende vraag, bijvoorbeeld bij schade? U kunt de aannemer 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: www.portaal.nl/projecten/renovatie-bloemstede. Hier vindt u alle nieuwsbrieven en kunt u ook dit boekje lezen.

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, Utrecht april 2026.

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
Bloemstede@portaal.nl

Postadres

Postbus 2211
3500 GE Utrecht

