



Titus Brandsmalaan & Montgomerystraat

Informatieavond



Welkom!

Even voorstellen...

Medewerkers Portaal



Chris Vos
projectmanager



Jonne van Hunen
technisch projectcoördinator



Jamie Kleian
bewonersbegeleider



Viola Elstgeest
sociaal projectleider

Medewerkers Van Wijnen



Coos van der Peijl
projectmanager



Mirte Geul
projectmanager



Peter Post
bewonersbegeleider

Hoe ziet de avond eruit?

1 **Stand van zaken**

Chris Vos (Portaal)

2 **Welke werkzaamheden willen we uitvoeren?**

Coos en Mirte (Van Wijnen)

3 **Planning** (onder voorbehoud)

(Van Wijnen)

4 **Hoe regelen we dit samen met u?**

Viola Elstgeest (Portaal)

5 **Doorstroommakelaar**

Viola Elstgeest (Portaal)

6 **Projecten in omgeving**

Chris Vos (Portaa)

7 **Vragen, feedback en tips?**

Stand van zaken

Genomen stappen intern bij Portaal

Genomen stappen samen met Van Wijnen

Genomen stappen met bewoners

2^{de} bewonersbijeenkomst in juni in plaats van half maart

Welke werkzaamheden willen wij uitvoeren

Begane grond vloer

Wat gezien:

- ▶ Geen isolatie vloer woonkamer
- ▶ Aantasting vloer door vocht en schimmel
- ▶ Diverse vloeren zijn vervangen of hersteld

Verbetermaatregel:

- ▶ Vervangen woonkamervloer door nieuwe geïsoleerde vloer
- ▶ Bodemisolatie onder de keukenvloer
- ▶ Bodemisolatie onder de woonkamervloer bij woningen waar de vloer niet wordt vervangen



Gevel

Wat gezien:

- ▶ Gebreken metselwerk en voegwerk
- ▶ Scheurvorming bij latei voor- en achtergevel
- ▶ Geen isolatie in spouwmuur
- ▶ Vocht- en schimmelplekken binnenzijde gevel

Verbetermaatregel:

- ▶ Herstel metselwerk en vervangen kopgevels
- ▶ Vervangen voegwerk woningen
- ▶ Spouw: aanbrengen renovatie ankers en na-isoleren
- ▶ Oplossing koudebrug fundering voor- en achtergevel



Kozijnen

Wat gezien:

- ▶ Kwalitatief goede kunststof kozijnen
- ▶ Staat hang- en sluitwerk
- ▶ Oud isolatieglas
- ▶ Tocht bij draaiende delen

Verbetermaatregel:

- ▶ Nieuw HR⁺⁺ glas en vervangen ventilatieroosters
- ▶ Vervangen glas- en tochttrubbers
- ▶ Nieuwe voordeur in bestaand kozijn



Dak, binnenzijde

Wat gezien:

- ▶ Veel afgetimmerde zolders, dakisolatie onbekend
- ▶ Luchtlekkage door dakbeschot

Verbetermaatregel:

- ▶ Verwijderen bestaande aftimmeringen
- ▶ Nieuwe dakisolatie aan de binnenzijde
- ▶ In de slaapkamer nieuwe knieschotten



Dak, buitenzijde

Wat gezien:

- ▶ Dakpannen, goten en regenpijp einde levensduur
- ▶ Lekkages bij goten
- ▶ Bijna alle dakramen zijn vervangen

Verbetermaatregel:

- ▶ Vernieuwen dakpannen, goten en regenpijp
- ▶ Vervangen oude bestaande dakramen



Ventilatie

Wat gezien:

- ▶ Ventilatieopeningen in kozijnen maar geen goede afvoer voor ventilatie
- ▶ Natuurlijke afvoer in badkamer, toilet en keuken vaak afwezig

Verbetermaatregel:

- ▶ Zelfregelende-roosters (ZR) in nieuwe kozijnen
- ▶ Aanbrengen mechanische ventilatie met afzuiging in toilet, keuken en badkamer
- ▶ CO₂ sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer
- ▶ Inkorten binnendeuren voor een goede doorstroming



Bergingen

Wat gezien:

- ▶ Water blijft op de daken staan
- ▶ Scheurvorming in gevels
- ▶ Staat schilderwerk van de kozijnen

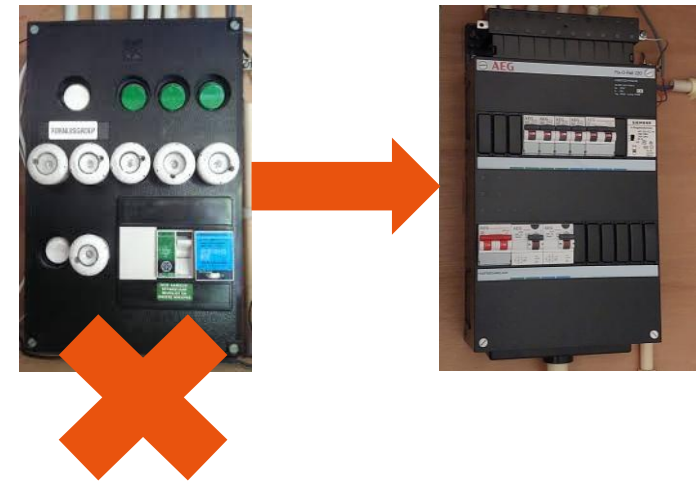
Verbetermaatregel:

- ▶ Vervangen dakbedekking inclusief verbeteren waterafvoer
- ▶ Nieuwe boeiboorden
- ▶ Vervangen opwaaiankers en herstel metselwerk
- ▶ Nieuwe bergingsdeur



Wat gaan wij nog meer doen?

- ▶ Rookmelders waar deze ontbreken
- ▶ Verwijderen schoorstenen
- ▶ Vervangen oude stoppenkasten met smeltzekeringen
- ▶ Keukens, badkamers en toiletten vervangen die niet meer voldoen aan eisen Portaal





Wat vindt u van
onze ideeën?

Planning (onder voorbehoud)

Planuitwerking tot najaar 2026

Uitvoering modelwoning november 2026

Draagvlak ophalen april/mei 2027

Start werkzaamheden na de zomer 2027

Rekening houden met Flora en Fauna wetgeving en start andere projecten in de omgeving

Hoe regelen we dit samen met u?



Waarom zijn we hier en wat voor traject is dit?

Het gaat om onderhoud en woningverbetering met als uitgangspunt dat de huurovereenkomst doorloopt.

We werken huurdergericht en maken afspraken over:

- communicatie
- voorzieningen
- overlast
- schade
- maatwerk

Het proces in fases

Onderzoeken en ophalen wat bewoners belangrijk vinden

Plan maken (technisch + sociaal)

Meedenken en bijstellen: participatie met bewoners (in dit kleine project met iedereen)

Draagvlakmeting: stemmen over het totale plan

Vorbereiding en uitvoering

Wat hebben we al gedaan?

Woononderzoek en eerste participatie

Digitaal bewonersonderzoek (november 2025)

Uitkomsten gebruikt om plan beter te maken

Toetsen of onze ideeën overeenkomen met de ideeën van bewoners

Participatie: hoe bewoners invloed hebben

Verschillende vormen: bewonerscommissie, klankbordgroep of alle bewoners

Bij kleine projecten participeren alle bewoners, niet met “een kleine selectie”.

Ondersteuning is mogelijk



Draagvlak - 70% instemming

Voor renovatie met voortzetting huurcontract is minimaal 70% instemming nodig

Hoe halen we draagvlak op?

Duidelijk, zorgvuldig en mensgericht (dus bereikbaar en begrijpelijk voor iedereen)



Opties in sociaal plan

Werken in bewoonde staat

Voorzieningen overdag

Rustwoning en/of douchevoorziening in de buurt

In het sociaal plan komen alle afspraken te staan

Maatwerk is mogelijk, wordt besproken tijdens huisbezoek met de bewonersbegeleider



Overlast en vergoedingen

Overlast is niet altijd vooraf in detail vast te leggen

Verschilt per werk, per dag en per huishouden

Vergoedingsregeling vanwege ongemak en derving woongenot

Voorziene en onvoorziene schade

Vervolgstappen

Voor de draagvlakmeting ontvangt u een compleet informatiepakket over het plan en de afspraken

We blijven in gesprek, verwerken input en vragen daarna om een stem over het totale plan





Vragen?

Doorstroommakelaar, voor wie?

De doorstroommakelaar helpt huurders die:

- 55 jaar of ouder zijn
(bij echtparen telt de leeftijd van de oudste bewoner)
- Geen thuiswonende kinderen hebben
- Nu wonen in een sociale huurwoning met minimaal 3 slaapkamers
- Willen verhuizen naar een seniorenwoning of gelijkvloerse woning met maximaal 2 slaapkamers in de Leidse regio
- Ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland

Doorstroommakelaar denkt mee

Eva Scheffers kijkt samen met u welke zaken een verhuizing lastig maken en hoe we daarbij kunnen helpen.

Mogelijke ondersteuning:

- Hulp bij de verhuizing
- Klushulp
- Extra tijd om te verhuizen
- Persoonlijk advies en begeleiding
- Meedenken over passende woningen
- Bespreken van mogelijkheden bij een hoger inkomen



Contact met de doorstroommakelaar

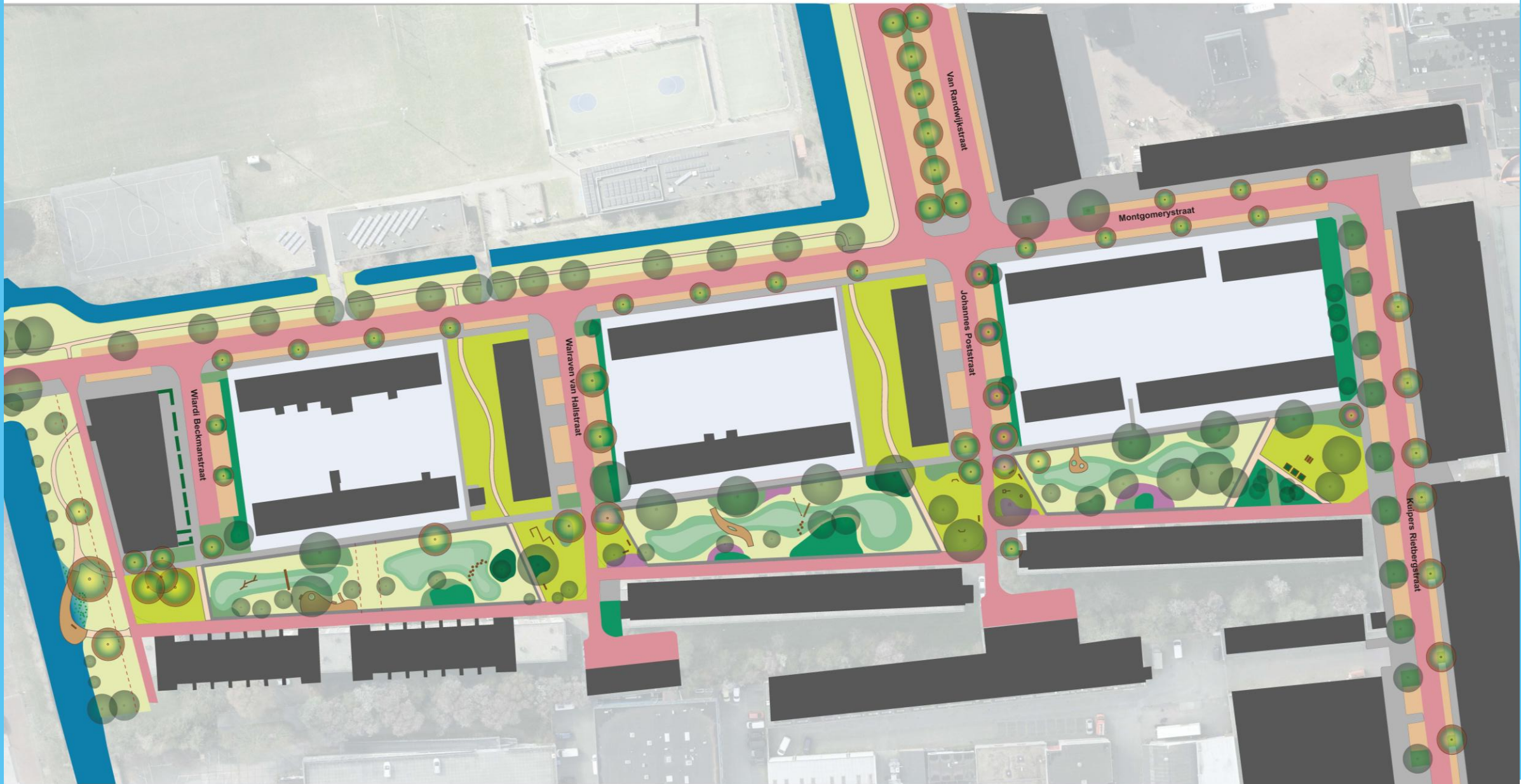
Eva Scheffers - verhuurleiden@portaal.nl





Projecten in omgeving







Vragen, feedback & tips



Wat vindt u van deze
manier van
samenwerken?