



Comfortabel en duurzaam wonen in Soest

Uitvoeringsbrochure Albert Cuyplaan Soest

Gebouw 2: Albert Cuyplaan 204 - 298

Heeft u moeite met lezen?

Geen probleem,
bewonersbegeleider
Kirsten Schouten van
Van Wijnen helpt u graag.

U kunt haar bereiken via email
k.schouten@vanwijnen.nl of
bel haar op **06 10 69 75 19**.



Inhoud

1. Samen aan de slag	4
2. Contact en informatie	7
3. Voorbereidingen	8
4. Werkzaamheden en overlast	10
5. Veiligheid en bouwplaats	12
6. Schade en klachten	14
7. Projectteam Albert Cuyplaan	15

1. Samen aan de slag

Het is zover, we gaan uw woning comfortabeler en duurzamer maken. In 2026 en 2027 gaan we de gebouwen aan de Albert Cuyplaan verduurzamen en voeren we groot onderhoud uit.

Waarom dit boekje?

In dit boekje staat informatie over de werkzaamheden en wat u kunt verwachten. We vragen u voorbereidingen te treffen voor de werkzaamheden. Want, zonder uw hulp kunnen we de werkzaamheden niet uitvoeren. Natuurlijk proberen we de overlast te beperken, maar een verbouwing zonder overlast gaat helaas niet.

Hoe lang zijn we bezig?

We starten bij gebouw 1: Albert Cuyplaan 4 t/m 98 vanaf januari 2026. De werkzaamheden zijn klaar eind 2026. Bij gebouw 2: Albert Cuyplaan 204 t/m 298 starten we vanaf mei 2026 met de voorbereidingen. De werkzaamheden zijn klaar begin 2027.

Op welke tijden werken we?

Onze werktijden zijn van maandag t/m vrijdag van 07.00 tot 16.00 uur. Om 07.00 uur start ons team met voorbereidende werkzaamheden. Vanaf 07.30 uur komen we bij u binnen. Mochten de werkzaamheden uitlopen in verband met onvoorziene omstandigheden, dan hoort u dit op tijd.

Moet u altijd thuis zijn?

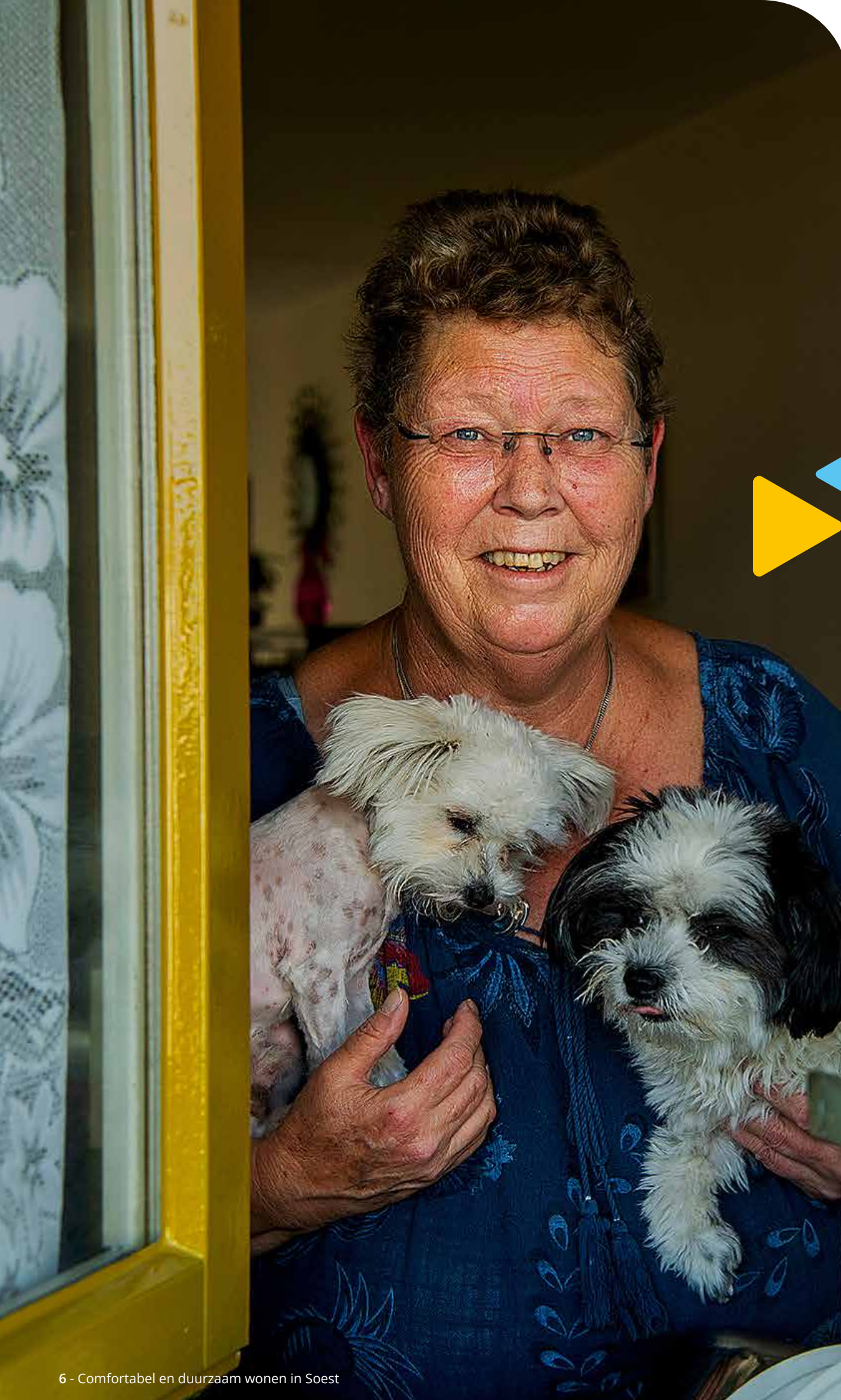
Zijn er werkzaamheden in uw woning, dan is het belangrijk dat u de deur opendoet voor onze vakmensen. Op de planning ziet u precies wanneer we u vragen thuis te zijn. Mocht u op het moment van de werkzaamheden niet thuis zijn, vraag dan hulp aan burens, familie of vrienden. Het is ook mogelijk om uw sleutel bij uitvoerder Ben Prins af te geven. Van Wijnen vraagt u hiervoor te tekenen. We gaan zorgvuldig met uw sleutel om.

We zetten ons graag in om uw woning comfortabel en duurzaam te maken. Heeft u vragen, of zin in een kop koffie? Weet dat u altijd bij ons terecht kunt.

Projectteam Albert Cuyplaan

Portaal en Van Wijnen





2. Contact en informatie

De start van de werkzaamheden komt nu dichterbij. Om u hier zo goed mogelijk in mee te nemen zijn er meerdere contactmomenten. Hieronder een overzicht.

Uitvoeringsgesprek en planning

U heeft het uitvoeringsgesprek met onze uitvoerder Ben Prins gehad. Tijdens dit gesprek heeft u uw persoonlijke planningsbrief ontvangen en is er nog een laatste ronde door uw woning gelopen om de bijzonderheden goed in kaart te brengen.

Mocht in de toekomst werkzaamheden uitlopen of zijn er bijzonderheden. Dan nemen we contact met u op, of u ontvangt een brief met de gewijzigde planning.

Laatste check

Eén dag tot twee dagen voor de start van de werkzaamheden komt Ben of Kirsten nog even bij u langs om te kijken of er nog vragen zijn. En of alle voorbereidingen zijn getroffen.

Nieuwsbrieven

Wij sturen met regelmaat een nieuwsbrief over de voortgang en bijzonderheden van de werkzaamheden. Deze nieuwsbrief is voor de bewoners. De omwonenden ontvangen een aparte nieuwsbrief. Zo blijven u en de omwonenden goed op de hoogte.

Informatiebord

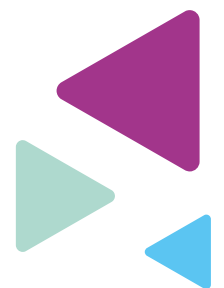
In de centrale hal van het gebouw hangt een informatiebord met belangrijke informatie over de werkzaamheden. Denk daarbij aan informatie over de hijswerkzaamheden. We vragen u hier met regelmaat op te kijken.

Inloopspreekuur

Iedere donderdag is tussen 13.00 en 14.00 uur een inloopspreekuur in de (rust)woning: Albert Cuyplaan 244. Heeft u vragen over de werkzaamheden, kom dan gerust even langs. Bent u niet in de gelegenheid om naar het inloopspreekuur te komen, laat het ons weten, dan komen we bij u.

Contactgegevens

De contactgegevens van het projectteam staan op pagina 15.



3. Voorbereidingen

Een verbouwing geeft altijd overlast. Denk aan lawaai, stof en minder privacy. We vragen u ons hierbij te helpen. In dit hoofdstuk leest u wat u kunt verwachten, welke voorbereidingen u zelf moet doen en wat wij doen om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Rustwoningen

Wilt u tijdens de werkzaamheden in uw woning even uit de verbouwing? Dan bent u welkom in Albert Cuyplaan 244. Hier kunt u tijdens werktijden heen om even te rusten of te werken. U kunt hier tv kijken, internetten, wat lezen of koffie en thee drinken. Wilt u even helemaal ontsnappen aan de bouwgeluiden, dan is de woning aan Albert Cuyplaan 4 en 54 ook voor u beschikbaar. U kunt de sleutel van de rustwoningen verkrijgen via Kirsten. Let wel, u heeft een rustwoning nooit voor u alleen. Het kan zijn dat ook een andere bewoner tegelijkertijd gebruik maakt van deze woning.

Huisdieren

Zijn uw huisdieren gevoelig voor geluid, stof of drukte? Overweeg dan om ze tijdens de werkzaamheden tijdelijk onder te brengen op een logeeraadres. U blijft zelf verantwoordelijk voor het welzijn van uw dieren.

Zonweringen

Voor het plaatsen van het nieuwe woonkamerkozijn moet de huidige zonwering/ screen bij het woonkamerkozijn worden verwijderd. Wij snappen heel goed dat dit voor veel bewoners een lastige klus is. Daarom doen wij dit voor u vlak voor de start van de werkzaamheden, als de steigers er staan.

Wanneer wordt uw huidige zonwering teruggeplaatst?

- ▶ Als de zonwering technisch goed is en werkt. Tijdens het uitvoeringsgesprek heeft Ben de technische staat beoordeeld.
- ▶ Als de zonwering op de gevel is gemonteerd.

Let op!

Is de huidige zonwering op het kozijn geplaatst? Dan komt

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning zoals airco's, hordeuren, WMO-voorzieningen, buitenlampen, deurbel of een radiatorombouw? Dan vragen wij u deze voorzieningen voor de start van de werkzaamheden tijdelijk weg te halen en op te slaan. Zo voorkomen we onnodige schades. Wordt een ZAV niet verwijderd voor de werkzaamheden en ontstaan er schades? Dan is dit uw eigen verantwoordelijkheid. Heeft u vragen over het weghalen van ZAV's, neem dan contact op met Ben of Kirsten.

Wat doet Van Wijnen om de overlast te beperken?

- ▶ We werken netjes en vegen aan het einde van de werkdag onze werkplekken weer schoon.
- ▶ We roken niet in de woning en hebben in overleg met u de radio aan.
- ▶ We dragen herkenbare bedrijfskleding.
- ▶ We zijn goed bereikbaar per e-mail of telefoon en helpen u graag met vragen.
- ▶ Voor dit project hebben we een veiligheidsplan gemaakt. Daarin staan afspraken over de bouwplaats en het vervoeren van bouwmaterialen door de wijk. Dit plan is goedgekeurd door de gemeente.
- ▶ De looppaden in de woning dekken wij af. Dit doen wij met extra dik folie. We vragen u dit te laten liggen. Het kan dus goed zijn dat de folie een paar weken ligt. We halen dit weg als de werkzaamheden klaar zijn. Als u dit eerder zelf weghaalt, bent u zelf verantwoordelijk voor de schade.

zonwering niet meer terug. Dit is namelijk technisch niet toegestaan. U krijgt dan een nieuwe screen. Voorwaarde is dat de huidige zonwering naar behoren functioneert. We kiezen bewust voor een screen, omdat dit type zonwering beter past bij een hoogbouw. De betreffende bewoners worden hier over geïnformeerd.

Wat we van u verwachten

We vragen u om verschillende voorbereidingen te doen. U hoeft niet alles direct op te ruimen of aan de kant te schuiven. In uw planningsbrief staat duidelijk aangegeven wanneer welke voorbereidingen getroffen moeten worden.

- ▶ Berg waardevolle spullen goed op. Tijdens de werkzaamheden beheren we uw woning zo goed mogelijk, maar we zijn niet aansprakelijk voor verlies of diefstal.
- ▶ Dek uw spullen goed af. We leveren de werkplek weer bezemschoon aan u op. Maar let op; stof komt overal. U kunt bij Ben of Kirsten om (extra) afdekfolie vragen.
- ▶ Haal de bergruimte leeg bij de ingang van uw woning voor het plaatsen van de MV-installatie.
- ▶ Vensterbanken leegmaken. Heeft u een radiatorombouw, haal deze dan zorgvuldig weg.
- ▶ Maak de ruimte bij de ramen vrij van spullen, minimaal 1,5 meter vanaf de gevel. Denk hierbij aan meubels zoals banken en tafeltjes, maar ook aan bloempotten in de vensterbank.
- ▶ Berging in de kelder leeghalen. U krijgt een eigen tijdelijke opslagcontainer. Voor grote zware meubels wordt in de kelder een centrale opslag geregeld.
- ▶ Raambekleding tijdelijk weghalen, inclusief rails, roedes en ophangbeugels die op het kozijn zijn bevestigd. Zitten deze op het plafond, dan kan het blijven zitten.
- ▶ Leeghalen van balkon en galerij. Denk daarbij aan tuinmeubels, plantenbakken, vogelhuisjes en andere ornamenten aan de gevel.
- ▶ Elektronische (Ring) deurbel tijdelijk weghalen, voor plaatsing voordeur.

Vergoedingen

Vergoedingen gordijnen/ raamdecoraties

Het nieuwe woonkamerkozijn is van kunststof. Hierin mag u niet boren. Heeft u uw raambekleding bevestigd op het huidige kozijn, dan kan dit helaas niet teruggeplaatst worden. In dit geval kunt u bij Portaal een vergoeding aanvragen. Deze vergoeding wordt bepaald aan de hand van de huidige raambekleding en het aantal ramen waar de raambekleding niet meer past. Tijdens het uitvoeringsgesprek, zal Ben bij u kijken of dit van toepassing is.

De vergoeding in 2026 is €39,80 per m². Dit geldt alleen als uw raambekleding niet ouder is dan 1 jaar. We vragen u om hiervoor een kassabon te laten zien. Is uw raambekleding ouder dan 1 jaar? Dan krijgt u 50% van dit bedrag. Dat is €19,90 per m² in 2026.

Vergoeding werkzaamheden

U ontvangt ter compensatie van de overlast een vergoeding van €250,-. Dit bedrag is berekend aan de hand van het aantal dagen dat we bij u aan het werk zijn. U kunt de vergoeding gebruiken voor klein herstel na afronding van de werkzaamheden. U ontvangt de vergoeding na oplevering van uw woning. De tegemoetkoming betalen we uit aan de hoofdhuurder. Daarbij geldt dat de hoofdhuurder een huurcontract heeft met Portaal voor onbepaalde tijd. De vergoeding geldt niet voor inwonende kinderen, tijdelijke huurders en onderhuurders.

Tot slot

We merken vaak dat bewoners de werkzaamheden onderschatten. Ook al is het maar tijdelijk, uw leven wordt echt even overhoop gehaald. De werkzaamheden vragen om uw flexibiliteit. We vragen hiervoor uw begrip. We proberen alles zo goed mogelijk voor te bereiden, maar het blijft maatwerk én mensenwerk. Wij hebben zin om aan de slag te gaan en uw woning weer klaar te maken voor de toekomst.

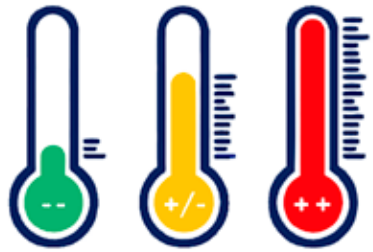


4. Werkzaamheden en overlast

Overlastmeter

We proberen de overlast van de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten zien. Dit doen wij met behulp van een overlastmeter.

Valt de overlast qua geluid, stof en uitvoering mee? Dan is de overlastmeter groen. Zijn de werkzaamheden met veel geluid, stof en voorbereidingen? Dan staat de overlastmeter op rood. Zo weet u beter wat u kunt verwachten. Op deze pagina vindt u een overzicht van de werkzaamheden.



- ▶ Beperkt overlast
- ▶ Beperkte en gemiddelde overlast
- ▶ Hoge overlast

Raamkozijnen in de woning

- ▶ Schilderen houten kozijnen aan de buitenzijde. Indien nodig houtrot herstellen.
- ▶ Vervangen woonkamerkozijn.
- ▶ Vervangen glas bij alle kozijnen in de woning.
- ▶ Vervangen kozijnpanelen aan de voor- en achterzijde van de woning.
- ▶ Vervangen klepramen.
- ▶ Vervangen kozijn(en) aterlier ruimte/ bergingen grenzend aan tweekamerwoningen.

Raamkozijn bergingen kelder

- ▶ Vervangen bergingsraamkozijn.

Raamkozijnen gebouw

- ▶ Vervangen trappenhuiskozijn.

Deuren

- ▶ Vervangen voordeur en balkondeur.
- ▶ Schilderen klepramen aan de buitenzijde.
- ▶ Indien nodig inkorten binnendeuren.

Installaties woning

- ▶ Installeren mechanische ventilatie.
- ▶ Aanbrengen bescherm laag aan binnenkant standleiding en daarop aangesloten leidingen.
- ▶ Installeren ontbrekende rookmelders.
- ▶ Controleren en keuring meterkast.
- ▶ Aanleggen elektrische kookaansluiting en kookgroep.
- ▶ Isoleren verwarmingsleidingen in de berging/meterkast.
- ▶ Plaatsen nieuwe recirculatie afzuigkap: dit gebeurt alleen als de huidige afzuigkap is aangesloten op het ventilatiekanaal of als de huidige afzuigkap naar buiten blaast. Dit wordt met u besproken tijdens het uitvoeringsgesprek.

Dak

- ▶ Vervangen van het dak.
- Verwijderen van ballastlaag van grind.
- Verwijderen bestaand hekwerk.
- Slopen en afvoeren dakbedekking.
- Reinigen ondergrond dak.
- Aanbrengen nieuwe dakbedekking en isolatie.

De dakwerkzaamheden duren ongeveer 14 weken. De werkzaamheden zijn zeer weersafhankelijk. Voor de bewoners op de bovenste verdiepingen brengt dit veel geluidsoverlast met zich mee. U krijgt voor start van deze werkzaamheden meer informatie.

Gevel

- ▶ Aanbrengen spouwmuurankers tussen de binnen- en buitenmuur.
- ▶ Reinigen gevel, balkons en galerij.
- ▶ Indien nodig, klein betonherstel aan galerij- en balkonvloeren.
- ▶ Indien nodig, herstel metselwerk en vervangen van voegwerk.
- ▶ Schilderen van noodtrap en betonelementen.
- ▶ Na-isoleren van spouwmuren.
- ▶ Aanbrengen isolatieplaten op de zijgevels van het gebouw.
- ▶ Aanbrengen waterafstotende laag.
- ▶ Verhogen hekwerk ter plaatse van vloeren trappenhuis.

Installaties gebouw

- ▶ Vervangen liften.
- ▶ Installeren plateau lift in trappenhuis tussen kelder en begane grond.
- ▶ Aanpassen intercom met videofoonfunctie in de woning.
- ▶ Verlichting openbare ruimtes vervangen door ledverlichting.

Asbest verwijderen

- ▶ Asbest verwijderen aan de galerijzijde.
- ▶ Asbest verwijderen in de woning.
- ▶ Asbest verwijderen aan de balkonzijde.

Entree en verdiepingen

- ▶ Installeren automatische schuifdeuren.
- ▶ Herinrichting entree op de begane grond.

Bergingen

- ▶ Isoleren plafond bergingen.
- ▶ Verbeteren indeling stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen.
- ▶ Schilderen trappenhuis en bergingsgangen.
- ▶ Egaliseren en coaten van vloer bergingsgang.

Veiligheid

- ▶ Verbeteren van brandwerendheid van doorvoeren bij de meterkast en de leidingen in uw woning.
- ▶ Plaatsen van brandwerende voorzieningen in scootmobielruimte.

Badkamer, keuken en/ of toiletvervang

- ▶ Wordt uw badkamer, keuken en/of toilet vervangen? Dan heeft u bij dit uitvoeringsboekje ook een planning en extra informatie ontvangen.



5. Veiligheid en bouwplaats

Veiligheid staat bij ons voorop. Door de werkzaamheden aan de woningen is het soms extra druk in de wijk. Dit kan gevaren met zich meebrengen. Voor dit project is dan ook een veiligheidsplan opgesteld.

Verwijderen asbest

In verband met uw veiligheid moet u tijdens het verwijderen van de asbest aan de voorzijde van uw woning tijdelijk uw huis uit. Dit omdat uw woning slechts één toegang heeft, de voordeur. Er zijn geen andere uitwegen. Op een werkdag wordt bij 8 woningen - verdeeld over 2 verdiepingen - asbest verwijderd. De werkdag is van 7.30 – 17.00 uur. Na vrijgave van het (asbest)werkgebied

door een onafhankelijk partij mag u rond 17.00 uur uw woning weer in. In uw planningsbrief staat meer informatie.

Parkeerdrukke

De vakmensen parkeren hun bus op de parkeerplekken aan de Albert Cuyplaan. Dit hebben we zo met hen afgesproken. Zo proberen we zoveel mogelijk parkeerplekken bij het gebouw vrij te houden.

Hijswerkzaamheden

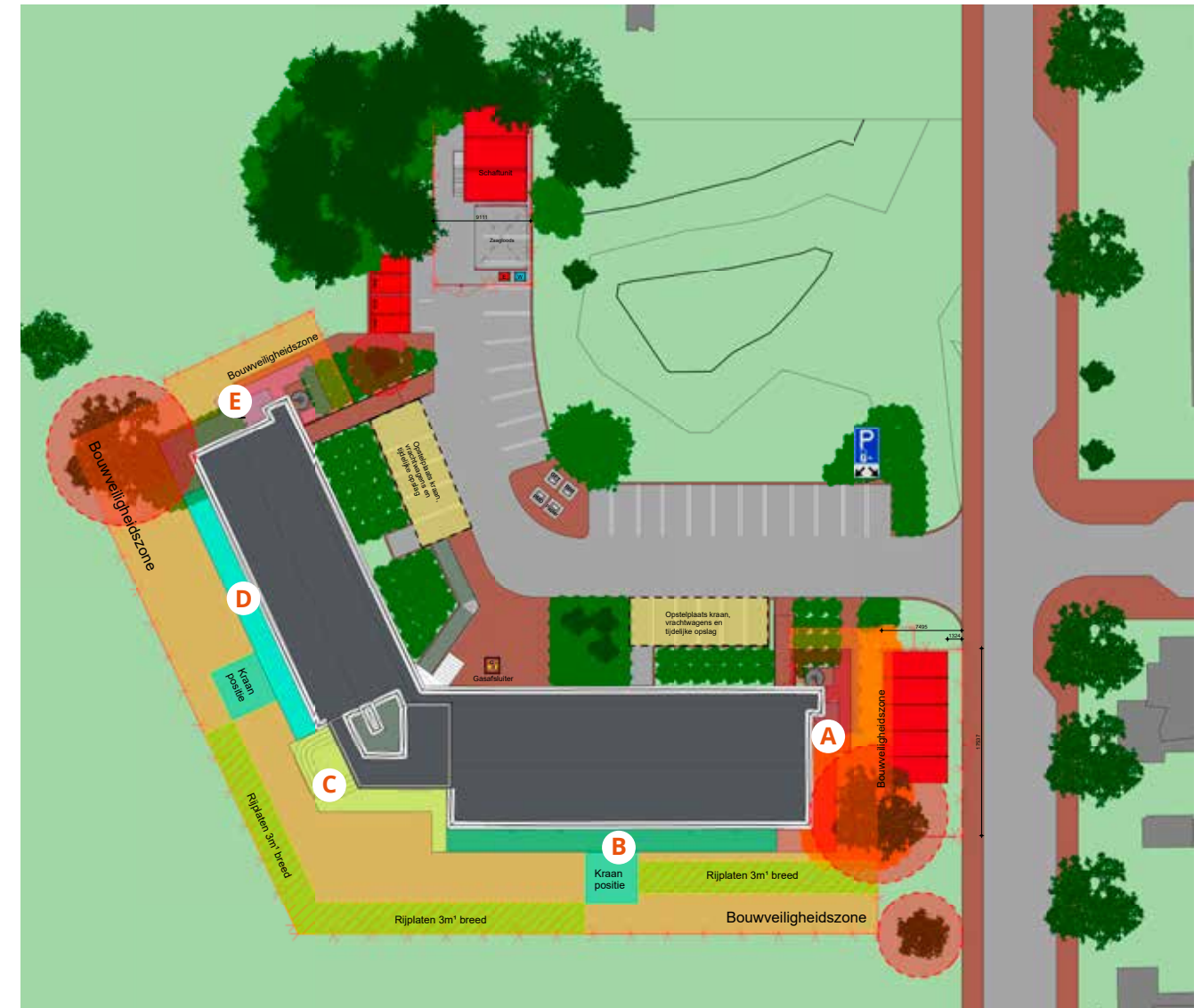
Voor de werkzaamheden aan het dak gebruiken we een hijskraan. In verband met uw en onze veiligheid zetten we het loopgebied rondom de hijskraan af. Dit is alleen tijdens werkzaamheden. Wij informeren u over tijdelijke looproutes.

Bouwplaats

- A.** Twee gestapelde containers aan de zijkant van het gebouw vormen de werkplek (bouwkeet) van ons team.
- B.** Opslagcontainers voor materiaal.
- C.** Op deze plekken komen afvalcontainers voor puin van de werkzaamheden.

Spelregels voor de bouwplaats

- Het is niet toegestaan om de bouwplaats te betreden.
- Volg altijd de instructies/aanwijzingen van het bouwplaatspersoneel. Het is voor uw eigen veiligheid en deze staat bij ons hoog in het vaandel.
- Kom niet aan de apparatuur van de vaklieden.
- Houd afstand van de ruimte waar wordt gewerkt.
- Ziet u buiten de werktijden mensen of kinderen op de bouwplaats lopen, meld dit dan bij ons.
- Ziet u een onveilige situatie of rondslingerend materiaal? Laat het ons weten.
- De steigers zijn verboden toegang. Na iedere werkdag wordt de toegang tot steigers goed afgesloten.



Steigers

- Steigers bij het trappenhuis en aan de zijkanten van het gebouw: A en E worden ingepakt met folie. Zo kunnen de werkzaamheden altijd doorgang, ongeacht het weer. Deze steigers staan er voor de volledige duur van het project.
- Aan de achterzijde van uw woning komt een steiger: B en D. Deze worden niet ingepakt in folie. Zo behoudt u lichtinval en het uitzicht. Deze steigers staan er 10 tot 16 weken.

Let wel, bij slecht weer kan ervoor worden gekozen om toch een doek te spannen, zodat de werkzaamheden door kunnen gaan. We starten op de bovenste verdieping met de buitenwerkzaamheden. Zijn de werkzaamheden klaar dan worden de steigers B en D per 2 verdiepingen afgebouwd.

(Bouw)Liften

Aan de galerijzijde komt een bouwlift en trappenhuis voor het bouwplaatspersoneel. Het trappenhuis blijft daarmee zo schoon mogelijk. De bouwlift mag tijdens de werkzaamheden aan de lift in het gebouw, mogen de bewoners de bouwlift ook gebruiken.



6. Schade en klachten

Wat als ik schade heb?

Schade proberen we natuurlijk te voorkomen. U helpt mee door waardevolle en breekbare spullen op een veilige plaats op te bergen. Voordat we in uw woning aan de slag gaan, bekijkt Ben samen met u - tijdens het uitvoeringsgesprek - uw woning en balkon. Hij maakt hier ook foto's van. Zo voorkomen we discussie of een beschadiging er al was of door de werkzaamheden is gekomen.

Ontstaat er schade, geef dit dan binnen 24 (doordeweeks) tot max 48 uur (weekend) aan aan Ben of Kirsten door. Eén van hen komt dan bij u langs. We beoordelen de schade en samen maken we verdere afspraken over hoe en wanneer we de schade herstellen.

Wat als ik een klacht heb?

Dat vinden wij vervelend. Blijf hier niet mee lopen, maar trek direct aan de bel. Kirsten komt in dit geval bij u thuis om de klacht te bespreken. Als dat nodig is onderneemt ze meteen actie.

Let op!

We zijn niet aansprakelijk voor schade door het niet op tijd weghalen van uw spullen en eigendommen.

Wij hebben er zin in om aan de slag te gaan. Maar we begrijpen ook dat het voor u een ingrijpende periode wordt. Als we er samen voor gaan en elkaar helpen, woont u straks in een comfortabele en duurzame woning.

7. Projectteam Albert Cuyplaan

Heeft u voor of tijdens de werkzaamheden vragen? Dan kunt u terecht bij het team van Van Wijnen. Zij zijn van maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 16.00 uur bereikbaar.



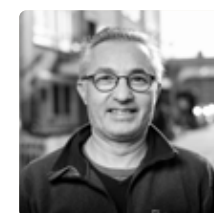
Kirsten Schouten
Bewonersbegeleider Van Wijnen

M: 06 - 10 69 75 19
E: k.schouten@vanwijnen.nl
Afwezig: vrijdag



Ben Prins
Uitvoerder Van Wijnen

T: 030 - 212 49 00



Kenan Karakis
Bewonersbegeleider Portaal

T: 088 - 767 82 25
E: albertcuyplaan@portaal.nl
Afwezig: maandag

Spoed of onveilige situatie op de bouwplaats?

Zijn er dringende zaken na 16.00 uur die niet tot de volgende ochtend kunnen wachten? Bel dan met de 24-uurs storingsdienst van Van Wijnen: 0341 - 56 77 38.

Portaal

Heeft u een klacht over uw woning? Is er iets kapot, heeft u een storing of een lekkage of een ander reparatieverzoek? Meld dit dan bij Portaal via onze website www.portaal.nl of telefonisch via 088- 767 82 25.

Ruimte voor aantekeningen

Ruimte voor aantekeningen

Colofon

Aan de inhoud van dit boekje is de grootst mogelijke zorg besteed. Indien u toch nog vragen geeft, neem dan contact met ons op.

Aan de informatie in dit boekje kunt u geen rechten ontlelen. Dit is een uitgave van Portaal en Van Wijnen Utrecht, juni 2026.

Woningcorporatie Portaal werkt aan goed en betaalbaar wonen. Samen met haar huurders, 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 Soest/ Amersfoort onderdak aan ruim 8.500 huishoudens. Daarnaast zijn we werkzaam in de regio's Arnhem, Leiden, Nijmegen en Utrecht.

Contact

www.portaal.nl/contact
albertcuyplaan@portaal.nl

Postadres

Postbus 2211
3500 GE Utrecht

