



Comfortabel en duurzaam wonen in Soest

Draagvlakbrochure Albert Cuyplaan Soest

Albert Cuyplaan 4 t/m 98
Albert Cuyplaan 204 t/m 298

Heeft u moeite met lezen?

Geen zorgen, Dorieke Storck van Van Wijnen Utrecht helpt u graag.

U kunt haar bereiken via email op **d.storck@vanwijnen.nl** of bel haar via **06-12 51 33 76**.





Inhoud

1. Fijn en comfortabel wonen.....	4
2. Wat gaan we doen?.....	7
3. Zo verbeteren wij uw woning.....	8
4. Uitleg werkzaamheden.....	12
5. Toelichting onderhoud keuken, badkamer en toilet.....	14
6. Wat betekent dit voor uw portemonnee?.....	16
7. Overlast en vergoedingen.....	17
8. Planning.....	18
9. Persoonlijk contact.....	19
10. Uitvoering werkzaamheden.....	20
11. Uw stem telt!.....	22
12. Contact.....	23

Fijn en comfortabel wonen

Prettig wonen vindt u belangrijk, wij ook! Daarom gaat Portaal uw woning comfortabeler en duurzamer maken zodat uw woning straks voldoet aan de eisen.

We gaan aan de slag met uw woning. Zo voeren we noodzakelijk onderhoud uit en brengen we verbeteringen aan. De gesprekken met de bewoners en de klankbordgroep waren belangrijk voor ons. De geplande werkzaamheden sluiten hierdoor goed aan bij uw wensen en behoeften. We zijn van mening dat door de werkzaamheden het wooncomfort in uw huis verbetert.

In dit boekje leggen we u uit wat er in en om uw woning gaat gebeuren. We vertellen u meer over het plan, de planning, uw woonkosten en de overlast tijdens de werkzaamheden. We zorgen ervoor dat deze overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

U leest wat u kunt verwachten, maar ook wat wij van u verwachten.

Uw stem telt!

We kunnen pas starten met de werkzaamheden als 70% van de bewoners instemt met de verbeteringen in het plan.

We leggen in dit boekje alles goed uit, zodat u weet om welke verbeteringen het gaat voordat u 'ja' of 'nee' stemt.

Lees dit boekje daarom goed door en breng uw stem uit.



Minko de Weerd
Regiomanager
Eemland - Portaal





Van Wijnen Utrecht

De werkzaamheden worden uitgevoerd door bouwbedrijf Van Wijnen uit Utrecht. Hun expertise is bouwen, verbouwen, verbeteren en verduurzamen van woningen in bewoonde staat. Zij nemen u stap voor stap mee in de werkzaamheden. Uw woning is bij hen in goede handen.



Wat gaan we doen?

Portaal wil goede en betaalbare woningen bieden. Daarom verbeteren we onze woningen door bijvoorbeeld te isoleren. Ook uw woning gaan we verbeteren.

Wij maken uw huis zuiniger, zodat u minder energie gebruikt om het warm te houden. Goed voor het milieu én uw portemonnee. Door de werkzaamheden verbetert uw energielabel van gemiddeld D naar B.

Noodzakelijk onderhoud en verbeteringen

De werkzaamheden in uw woning bestaan uit noodzakelijk onderhoud en verbeteringen. Het noodzakelijk onderhoud is een vast onderdeel van de beoogde werkzaamheden. Voor het uitvoeren van de verbeteringen vragen wij eerst uw stem. Op pagina's 8 t/m 11 vindt u een overzicht van alle geplande werkzaamheden.

Apk-keuring

Het noodzakelijk onderhoud aan uw woning kunt u zien als een grote Apk-keuring. We controleren of uw woning voldoet. Uw woning en het gebouw krijgen een opfrisbeurt

en de entree wordt vernieuwd. Ook behandelen we de houtrot en schilderen we de kozijnen aan de buitenkant van uw woning.

Dikke jas

De meeste verbeteringen gebeuren aan de buitenkant van uw woning. Door het dak, de gevel en het plafond van de bergingen te isoleren, krijgt uw woning als het ware een dikke jas aan. Daarnaast installeren we een CO₂ gestuurde mechanische ventilatie. Een systeem dat de luchtkwaliteit in uw woning verbetert.

Het resultaat: het klimaat in uw woning verbetert en voelt comfortabeler aan. Bij gelijkblijvend gebruik kan uw energieverbruik omlaag.



Uw energielabel

Door de werkzaamheden verbetert het energielabel van uw woning van gemiddeld D naar B. Uw huis wordt dus energiezuiniger.



Zo verbeteren wij uw woning

De werkzaamheden bestaan uit noodzakelijk onderhoud en verbeteringen. Op deze pagina vindt u een duidelijk overzicht van de werkzaamheden. Voor het uitvoeren van de verbeteringen brengt u uw stem uit, zie ook pagina 22.

	Noodzakelijk onderhoud	Verbeteringen
Raamkozijnen woning	<ul style="list-style-type: none">▶ Aan de buitenzijde schilderen we de kozijnen, in de kleur wit.▶ Indien nodig houtrot herstellen.	<ul style="list-style-type: none">▶ Vervangen woonkamerkozijn door nieuwe kunststof variant. Kozijn is voorzien van triple beglazing.▶ Bij de overige houten kozijnen in de woning wordt het glas vervangen door triple beglazing.▶ Plaatsen zelfregelende ventilatieroosters in de kozijnen.<ul style="list-style-type: none">▶ De roosters zijn te bedienen met een stang. Per woning wordt één stang geleverd.▶ Vervangen van huidige kozijnpanelen aan de voor- en achterzijde van de woning door isolerende variant.<ul style="list-style-type: none">▶ Huidig paneel is asbesthoudend en wordt door asbestsanering verwijderd.▶ Vervangen klepramen. Per ruimte wordt minimaal één klepraam voorzien van seniorenbeslag.▶ Vervangen kozijn aterlierruimten en bergingen grenzend aan de tweekamerwoningen door nieuwe kunststof variant. Kozijn is voorzien van triple beglazing.
Raamkozijn bergingen kelder		<ul style="list-style-type: none">▶ Vervangen bergingsraamkozijn door nieuwe kunststof variant. Kozijn is voorzien van HR++ beglazing. Er komt vast glas in het bergingsraamkozijn. Deze is voorzien van folie zodat er niet naar binnen gekeken kan worden.
Raamkozijnen gebouw		<ul style="list-style-type: none">▶ Bij de overige houten kozijnen in het complex komt HR++ beglazing.▶ Vervangen trappenhuiskozijn door nieuwe variant. Kozijn is voorzien van HR++ beglazing.



	Noodzakelijk onderhoud	Verbeteringen
Deuren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schilderen van voor- en balkondeur(en). De bewoners kiezen gezamenlijk één kleur voor beide gebouwen. ▶ Indien nodig worden binnendeuren ingekort voor voldoende circulatie in de woning. Dit wordt tijdens uitvoering bepaald en met de bewoner besproken. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vervangen van voor- en balkondeur(en). <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nieuwe voordeur is geïsoleerd. ▶ Bewoner kiest eigen voordeur, keuze uit twee types. ▶ De binnenzijde van de buitendeuren worden wit geschilderd. ▶ De buitenzijde van de deur wordt geschilderd in de gekozen kleur. ▶ Deuren inclusief meerpuntssluiting en seniorenbeslag (het sleutelgat zit boven de greep). ▶ Per woning worden 3 sleutels geleverd: voor- en balkondeur(en) zijn dezelfde sleutel. ▶ Indeling balkondeur(en) is vergelijkbaar met huidige variant.
Installaties woning	<ul style="list-style-type: none"> ▶ De standleiding worden van binnenuit voorzien van een nieuwe beschermlaag (relining). ▶ Installeren van ontbrekende rookmelders in de woningen. Aantal wordt per woning bepaald. ▶ Controleren en keuring van meterkast. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Installeren CO₂ gestuurde mechanische ventilatie. <ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂ sensoren komen in de woonkamer en hoofslaapkamer. ▶ Afzuigventielen komen in de badkamer/toilet en keuken. Er wordt een nieuw kanaal gemaakt in de berging. De mechanische ventilatie-box wordt opgehangen in de berging/ meterkast. Vanuit daar loopt het ventilatiekanaal naar badkamer/ toilet/keuken. ▶ Bij de grote (driekamer) appartementen komt in de badkamer nog een extra MV-box. ▶ Aanleggen elektrische kookaansluiting (perilex), inclusief kookgroep in de meterkast. De gasaansluiting blijft. U bepaalt zelf of u gebruik maakt van de elektrische kookaansluiting. ▶ Isoleren van verwarmingsleidingen in de berging/meterkast. ▶ Plaatsen nieuwe recirculatie-afzuigkap indien de huidige afzuigkap is aangesloten op het ventilatiekanaal. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Blaast huidige afzuigkap naar buiten toe, richting de galerij, dan kiest de bewoner of deze kap wordt vervangen door een recirculatieafzuigkap of niet.

Zo verbeteren wij uw woning

De werkzaamheden bestaan uit noodzakelijk onderhoud en verbeteringen. Op deze pagina vindt u een duidelijk overzicht van de werkzaamheden. Voor het uitvoeren van de verbeteringen brengt u uw stem uit, zie ook pagina 22.

	Noodzakelijk onderhoud	Verbeteringen
Dak		<ul style="list-style-type: none">▶ Volledig vervangen van het dak, zoals regenpijpen, kabeldoorvoeren en boeidelen. Let op: De zonnecollectoren op het dak worden tijdelijk verwijderd. U heeft altijd warm water, de gasketels nemen de functie over van de zonnecollectoren.▶ Isoleren van het dak.
Gevel	<ul style="list-style-type: none">▶ Aanbrengen van 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.	<ul style="list-style-type: none">▶ Na-isoleren van spouwmuren.▶ Aanbrengen isolatieplaten op de zijgevels van het gebouw. Dit zorgt voor een extra isolatieschil.▶ Aanbrengen waterafstotende laag.▶ Verhogen van balustrade trappenhuizen.▶ Verhogen balustrade en plaatsen van overgangsbeugels bij de noodtrappen aan de zijkant van het gebouw.
Plafond bergingen		<ul style="list-style-type: none">▶ Isoleren plafond bergingen. Let op: hiervoor moeten bergingen leeg zijn. Er wordt tijdelijke opslagruimte beschikbaar gesteld voor de bewoners.▶ Vanwege isoleren plafond berging wordt de plek van de huidige verlichting iets verplaatst.

	Noodzakelijk onderhoud	Verbeteringen
Installaties gebouw	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Onderhoud liften. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aanbrengen van plateaulift in trappenhuizen tussen kelder en begane grond. ▶ Modernisering van bestaande liften. ▶ Aanpassen intercom met videofoonfunctie in de woning. ▶ Huidige verlichting in bergingsgang, trappenhuizen en galerij vervangen door energiezuinige ledverlichting.
Bergingen en entree		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beter indelen van stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen. ▶ Aanpassen elektra voorzieningen per parkeerplek in de berging: scootmobielen en elektrische fietsen. ▶ Schilderen van trappenhuis en bergingsgangen. ▶ Egaliseren en coaten van vloer bergingsgang. Let op: niet in de bergingen zelf. ▶ De toegangsdeuren op de verdiepingen worden vervangen door automatische schuifdeuren. Op de begane grond (entree) worden deze deuren voorzien van een nieuw geautomatiseerd sluitsysteem. ▶ Herinrichting entree op de begane grond, inclusief nieuwe postvakken en bellentableau.
Veiligheid		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verbeteren van brandwerendheid van doorvoeren bij de meterkast en de leidingen in uw woning. Dit gebeurt bij de leidingen ter hoogte van het plafond. Op dit moment zijn dit nog open verbindingen naar de boven en onderliggende woningen. ▶ Plaatsen van brandwerende voorzieningen in scootmobielruimte.





Uitleg werkzaamheden

U weet nu welke werkzaamheden worden uitgevoerd in uw woning en aan het gebouw. Hieronder een korte toelichting op de belangrijkste werkzaamheden.

Reparatie en isoleren dak

In de onderzoeken en gesprekken met de bewoners kwam naar voren dat er veel lekkages zijn bij het dak. Dit gaan we oplossen door het dak te vernieuwen. Ongeveer 30% van de warmte gaat via het dak verloren. Door het dak te isoleren blijft in de winter de warmte langer in uw woning. En in de zomer zorgt de isolatie ervoor dat uw woning koeler blijft.

Gevelisolatie

Naast het dak, gaan we ook de gevel (na-)isoleren. Dit doen we

door de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur op te vullen met isolatiemateriaal. Daar waar al isolatiemateriaal zit, wordt de kwaliteit gecontroleerd en eventueel aangevuld. Bij de kopgevels plaatsen we extra gevelplaten ter isolatie.

Isoleren plafond bergingen

Ook isoleren we de plafonds van de bergingen en de bergingsgangen. Zo krijgt optrekkende kou vanuit de berging minder kans en wordt uw wooncomfort verhoogd.



CO₂ gestuurde mechanische ventilatie

Op dit moment heeft u natuurlijke ventilatie in uw woning. Het nieuwe systeem is CO₂ gestuurd. Dat is een slim systeem dat zelf de luchtkwaliteit in uw woning meet met een CO₂ sensor in uw woonkamer en hoofdslaapkamer. Belangrijk, want door de isolerende maatregelen worden zoveel mogelijk kieren en gaten goed dichtgezet en is het heel belangrijk dat er altijd frisse lucht door uw huis stroomt. We maken hiervoor nieuwe ventilatiekanalen en ventielen in de keuken, badkamer en toilet. De mechanische ventilatiebox hangen we in de meterkast/berging in de hal. Bij de grote (driekamer) appartementen komt een extra box in de badkamer.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch. Door de aanwezige vocht- en CO₂-sensoren gaat het systeem automatisch meer ventileren wanneer dit nodig is, bijvoorbeeld als u gaat douchen of met meerdere

personen in een ruimte bent. Ook eventuele schadelijke stoffen (zoals sigarettenrook) zuigt het systeem naar buiten af. U krijgt ook een afstandsbediening om het systeem te bedienen.

Zelfregelend rooster

In de nieuwe beglazing plaatsen we zelfregelende ventilatieroosters. Deze roosters zorgen voor een constante luchttoevoer. Staat de wind op het rooster, dan sluit deze zich grotendeels. Extra comfort dus! Tijdens de rondleiding in de modelwoning op donderdag 6 februari kunt u zien in welke ramen glasroosters worden geplaatst.

Houten buitendeuren

Uw voordeur wordt vervangen door een geïsoleerde variant. De deuren worden voorzien van HR++ beglazing, een extra veilige driepuntsluiting met seniorenbeslag. De voor- en achterdeur(en) hebben dezelfde cilinder. U ontvangt drie nieuwe sleutels.

U kiest zelf uw nieuwe voordeur. Daarbij kunt u kiezen uit twee types: VHT-P-005 en VHT-P-008.

De kleur van de voordeur wordt samen met alle bewoners gekozen. Het keuzeformulier vindt u als bijlage bij dit boekje.





Toelichting onderhoud keuken badkamer en toilet

Tijdens het huisbezoek hebben we gekeken of uw keuken, badkamer en/of toilet misschien vervangen moeten worden. Wanneer krijgt u van ons een nieuwe keuken, badkamer of toilet? Als de oude versleten is of als het (technisch gezien) echt moet. Komt u in aanmerking komt voor vervanging van de keuken, badkamer en/of toilet? Dan bepaalt u vervolgens zelf of u hiervan gebruik maakt. Misschien heeft u geen zin in de drukte of bent u nog blij met wat u nu heeft.

Bij dit boekje vindt u een brief. Daarin staat of uw keuken, toilet of badkamer vernieuwd wordt.

Voor de keuken, badkamer en toilet hebben wij diverse pakketten samengesteld. U mag daaruit kiezen. U hoeft hier niets voor te betalen.

Tijdens de rondleiding in de modelwoning op donderdag 6 februari kunt u de verschillende pakketten alvast bekijken.

Na het behalen van 70% draagvlak volgt een gesprek met de bewonersbegeleider van Van Wijnen om de verschillende keuzes met u te bespreken.

Keuken

Komt u in aanmerking voor het vervangen van de keuken, wees u zich ervan bewust dat Portaal alleen een standaard keuken terug plaatst. Een standaard keuken bestaat uit drie onder- en drie bovenkastjes.

Heeft u nu een L of U-vormige keuken, dan komt deze opstelling dus niet terug. Wel is het mogelijk om tegen betaling een extra onder- en/of bovenkastje aan te schaffen of te kiezen voor een verlengd aanrechtblad.

Let op

Deze pagina's zijn alleen van toepassing indien u in aanmerking komt voor keuken, badkamer en/of toilet vervanging.



In de vernieuwde keuken wordt het tegelwerk zoals nu standaard boven het aanrechtblok en achter het kooktoestel aangebracht. U kunt kiezen uit meerdere fronten, aanrechtbladen en grepen. Wilt u elektrisch koken, dan kunt u zelf via Stedin kookgas in uw woning laten afkoppelen. Dit kan dus niet via Portaal of Van Wijnen.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de werkzaamheden aan uw keuken krijgt u een elektrisch kookplaatje en een magnetron te leen.

Badkamer

Als de badkamer in uw woning wordt vervangen dan betekent dit dat we de badkamer geheel vernieuwen. U krijgt een nieuwe wastafel met een nieuwe kraan, een spiegel en een planchet. De douchehoek wordt voorzien van een nieuwe kraan met verstelbare

douchekop op een glijstang. De wanden worden tot plafondhoogte betegeld. (Bij een gecombineerde badkamer- en toilet wordt de toilet uiteraard ook vernieuwd). De staande toiletspot blijft, omdat het in dit gebouw niet mogelijk is om een hangend toilet te plaatsen. Dit heeft te maken met het huidige verloop van de leidingen. De huidige granitovloer wordt eruit gehaald en vervangen door nieuwe vloertegels.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de werkzaamheden aan uw badkamer kunt u - in overleg - gebruik maken van de douche en toilet in de diverse rustwoningen in beide gebouwen aan de Albert Cuyplaan. Ook is het mogelijk om een droogtoilet te krijgen voor in uw woning. Onze bewonersbegeleider bespreekt de mogelijkheden met u.

Toilet

In het vernieuwde toilet krijgt u nieuwe tegels en een nieuwe staande toiletspot. Ook vervangen we de fonteintjes. In het toilet worden de wandtegels aangebracht tot 1,35 meter boven de afgewerkte vloer of de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 1,35 meter.

Rondleiding modelwoning

Tijdens de rondleiding in de modelwoning kunt u de verschillende pakketten alvast bekijken.

Wanneer?

Donderdag 6 februari
voor beide gebouwen.

Waar?

Albert Cuyplaan 210 in Soest

Wat betekent dit voor uw portemonnee?

Woonlasten

Na de werkzaamheden heeft u een beter geïsoleerde en comfortabele woning. Uw woning heeft straks een gemiddeld energielabel B. Op dit moment is dat nog een gemiddeld energielabel D. Portaal vraagt geen huurverhoging voor het uitvoeren van het onderhoud en de verbeteringen.

Energiekosten

Na alle werkzaamheden worden uw stookkosten (bij gelijkblijvend gebruik)

lager. Dit betekent dat uw totale woonlasten gelijk blijven of zelfs lager worden. Wat u precies gaat besparen, is afhankelijk van uw stookgedrag en de ligging van uw woning. Woont u bijvoorbeeld op een hoek of ergens midden in een rij dan verschillen de stookkosten. Stookt u nu al weinig dan is de besparing ook beperkter. Stookt u nu veel dan verwachten we dat u juist meer bespaart. In elk geval verbetert uw wooncomfort en heeft u minder last van vocht en tocht.





Overlast en vergoedingen

Vergoedingen

Als uw keuken, badkamer of toilet wordt vernieuwd, geeft dat overlast. Soms moet u ook vanwege de werkzaamheden nieuwe gordijnen of andere raamdecoratie kopen. Daarvoor ontvangt u vanuit Portaal een vergoeding.

Rustwoning

Blijft u in uw woning tijdens de werkzaamheden en wilt u even uit de verbouwing? Dan bent u welkom in één van de rustwoningen. Deze zijn dagelijks open. U kunt hier tv kijken, internetten, wat lezen of koffie en thee drinken. Komt u in aanmerking voor een badkamerrenovatie, dan kunt u ook gebruik maken van een badkamer in de rustwoning. Onze bewonersbegeleider informeert u hier graag over.

Gordijnen en raamdecoraties

De grootte van het nieuwe raam in uw woonkamer komt grotendeels overeen

met de huidige situatie. De indeling gaat wel veranderen. Het nieuwe kozijn is van kunststof. Hierin mag u niet boren. Heeft u de raambekleding momenteel bevestigd in het kozijn, dan moet u er rekening mee houden dat dit straks op een andere manier bevestigd moet worden.

Voor de start van de werkzaamheden in uw woning, komen we bij u langs en bekijken we of dit voor u van toepassing is. Als uw raamdecoratie niet meer past, krijgt u een vergoeding. De vergoeding die Portaal uitkeert, wordt bepaald aan de hand van de huidige raambekleding en het aantal ramen waar de raambekleding niet meer past. De hoogte van deze vergoeding wordt jaarlijks door Portaal vastgesteld. Het is een vaste vergoeding per strekkende meter. De vergoeding voor 2025 wordt bekend gemaakt in een nieuwsbrief.

Vergoeding werkzaamheden

Ter compensatie van de overlast tijdens de werkzaamheden ontvangt u van Portaal een vergoeding. Deze vergoeding bedraagt €250,- euro en is berekend aan de hand van het aantal dagen dat we bij u bezig 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.



Planning

We beginnen nog niet direct. We starten pas met de werkzaamheden als minimaal 70% van de bewoners instemt met de verbeteringen én alle vergunningen in orde zijn.

We verwachten te beginnen medio 2025. Natuurlijk laten we u op tijd weten wanneer het precies begint en wanneer we aan uw woning werken.

Doorlooptijd

We zijn naar verwachting 10-12 maanden per gebouw bezig met alle werkzaamheden. We werken met twee bouwstromen. Zo starten we met het noodzakelijk onderhoud en de verduurzamingswerkzaamheden. Daarna worden badkamer, toilet en keukenrenovaties uitgevoerd. Op deze manier proberen we de overlast en impact te beperken.

Uw woning

Op dit moment wordt hard gewerkt aan een detailplanning. Vlak voor de start van de werkzaamheden ontvangt u een uitvoeringsboekje met een planning voor uw woning. Dan ziet u hoelang we bezig zijn in uw woning.

Bouwroute

We starten de werkzaamheden bij de Albert Cuyplaan 4 - 98. Aansluitend volgt het tweede gebouw aan de Albert Cuyplaan 204 - 298.

Steiger

Op bepaalde plekken maken we gebruik van een steiger:

- ▶ Aan de zijkanten van het gebouw bij de kopgevels.
- ▶ Bij het trappenhuiskozijn aan de achterzijde van het gebouw.

Daarnaast komt bij de entree van het gebouw een goederen- en personenlift. Voor de werkzaamheden aan de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een hoogwerker, (hij)s kraan of hefsteiger.

Bouwplaats

De bouwplaats wordt opgesteld in de buurt van het gebouw. We werken

op dit moment de details uit van de bouwplaats. Dit voorstel wordt altijd afgestemd met de gemeente Soest. Tijdens de rondleiding in de modelwoning kunt u een concept opstelling van de bouwplaats per gebouw bekijken.

Let op

De planning is afhankelijk van weeromstandigheden bij uitvoering en de levering van materialen. In de huidige markt zijn er namelijk onzekerheden over de levering van materialen. Mocht in de planning iets wijzigen dan laten we u dit zo snel mogelijk weten.



Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan persoonlijk contact. Voor en tijdens de werkzaamheden gaan we graag met u in gesprek. Dit doen we op verschillende manieren.

Rondleiding modelwoning

Bijgaand bij dit boekje zit een uitnodiging voor een rondleiding in de modelwoning. Tijdens deze rondleiding worden de werkzaamheden toegelicht en beantwoorden we graag uw vragen.

In deze woning zijn ook voorbeelden te zien van materialen die we gaan gebruiken in uw woning. Medewerkers van Portaal en Van Wijnen zijn aanwezig tijdens de rondleiding.

Inloopspreekuur

Heeft u na de rondleiding nog vragen over de werkzaamheden of wilt u het resultaat van de werkzaamheden nogmaals bekijken? Kom dan langs bij het inloopspreekuur. Dit vindt vanaf 13 februari plaats op iedere donderdag tussen 15.00 - 16.30 uur in de modelwoning Albert Cuyplaan 210. Bent u niet in de gelegenheid om hiernaar toe te komen dan kunt u Van Wijnen ook bellen. De contactgegevens staan achterin dit boekje.

Nieuwsbrieven

U heeft al een paar nieuwsbrieven ontvangen. Ook tijdens de uitvoering zorgen we ervoor dat u op de hoogte blijft van alle werkzaamheden en ontwikkelingen via de nieuwsbrief.

In gesprek

Tijdens de uitvoering lopen de uitvoerder en bewonersbegeleider van Van Wijnen met regelmaat een rondje door het gebouw of bellen even bij u aan. Ook kunt u langskomen bij het inloopspreekuur of bellen met Ben of Dorieke. De contactgegevens staan achterin in dit boekje.

Ook kunt u terecht op onze speciale projectpagina. Hier vindt u alle nieuwsbrieven nog eens terug en kunt u dit boekje digitaal lezen. Zie portaal.nl/projecten

Opruimdag

Vlak voor de start van de werkzaamheden organiseren wij een opruimdag. Deze dag is bedoeld om elkaar beter te leren kennen. Ook kunt u al uw (oude) spullen weggooien, die misschien in de weg staan tijdens de uitvoering.

Voor beide gebouwen organiseren we een aparte opruimdag. Meer informatie over deze dagen volgt in een nieuwsbrief.

Inloopspreekuur

Wanneer:

Vanaf donderdag 13 februari tussen 15.00 - 16.30 uur

Waar:

In de modelwoning Albert Cuyplaan 210

Uitvoering werkzaamheden

We zijn graag eerlijk tegen u over de overlast. Een verbouwing geeft altijd overlast. Denk aan lawaai, stof en minder privacy. We plannen de werkzaamheden zo dicht mogelijk bij elkaar, zodat u zo min mogelijk overlast ervaart. We doen ons best om u hier zo goed mogelijk in te begeleiden.

Wat doet Van Wijnen om de overlast te beperken?

- ▶ We plannen de werkzaamheden goed zodat u zo min mogelijk overlast ervaart.
- ▶ We werken netjes en vegen aan het einde van de werkdag onze werkplekken weer schoon.
- ▶ We roken niet in de woning en maken geen gebruik van uw toilet.
- ▶ We dragen herkenbare bedrijfskleding.
- ▶ We zijn goed bereikbaar per e-mail of telefoon en helpen u graag met vragen. U vindt de contactgegevens achterin in dit boekje.
- ▶ Specifiek voor dit project hebben we een veiligheidsplan opgesteld. Daarin staan afspraken over afsluiting en de logistiek in de wijk.
- ▶ U ontvangt van ons afdekmateriaal en ook dekken we de vloer af tijdens werkzaamheden.

In bewoonde staat

U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven. Voor bewoners die een nieuwe badkamer, keuken of toilet krijgen, treffen we passende oplossingen. Hiernaast meer informatie over de voorzieningen die voor deze bewoners worden getroffen.

Vernieuwing keuken, badkamer en toilet

- ▶ Wordt uw badkamer vervangen dan kunt u - in overleg - gebruik maken van de douche in de rustwoningen aan de Albert Cuyplaan 4, 54, 210 of 216.
- ▶ Wordt uw keuken vervangen dan stellen wij voorzieningen zoals een elektrische kookplaat en/of een magnetron tijdelijk voor u beschikbaar.
- ▶ Wordt uw toilet vervangen dan krijgt u een tijdelijke toiletvoorziening in de woning.
- ▶ Overdag kan het voorkomen dat de elektra tijdelijk onderbroken wordt. Normaal gesproken is dat nooit langer dan 1 uur. Na werktijd is er altijd elektra en koud stromend water.

Huisdieren

Tijdens de werkzaamheden bent u zelf verantwoordelijk voor het welzijn van uw dieren. Zijn uw dieren gevoelig voor geluiden, stof, etc. breng ze dan tijdens de werkzaamheden naar een logeeraadres.

Werktijden Van Wijnen

Onze werktijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 7.00 tot 16.00 uur. Vanaf 7.00 uur is ons team bezig met voorbereidende werkzaamheden. Vanaf 7.30 uur starten de werkzaamheden bij de bewoners. Mochten de werkzaamheden

uitlopen in verband met onvoorziene omstandigheden dan wordt maximaal tot 18.00 uur gewerkt. In het weekend werken we in principe niet.

Niet thuis?

Het is belangrijk dat wij de werkzaamheden kunnen uitvoeren in uw woning. Bent u op het moment van de werkzaamheden niet thuis, vraag dan vrienden, familie of burens om de deur te openen. Uiteraard is het ook mogelijk om uw sleutel, in overleg, bij de uitvoerder af te geven. Van Wijnen vraagt u hiervoor te tekenen. We gaan zorgvuldig om met uw sleutel.



Voorbereidingen

We vragen u om voor de bovenstaande voorbereidingen zoveel mogelijk een beroep te doen op uw naasten zoals familie, vrienden of burens. Mocht dit niet mogelijk zijn neem dan contact met ons op.

Daarnaast krijgt u ter voorbereiding voor de start van de werkzaamheden het uitvoeringsboekje. Daarin kunt u lezen wanneer wat gaat gebeuren.

Wat we van u verwachten

We hebben uw hulp nodig. Zonder uw hulp kunnen wij de werkzaamheden niet uitvoeren. Wij vragen u de volgende zaken te regelen ter voorbereiding op de werkzaamheden:

- ▶ Leeghalen meterkast.
- ▶ Vensterbanken leegmaken.
- ▶ Ruimte bij de ramen in de woning vrijmaken (ongeveer 1,5 meter) van spullen.
- ▶ Berging leeg halen. Er worden opslagcontainers geregeld.
- ▶ Gordijnen en andere raambekleding weghalen.
- ▶ Het veilig opbergen van uw waardevolle spullen.
- ▶ Balkon en galerij vrij maken van spullen zoals meubels en plantenbakken, vogelhuisjes en andere ornamenten aan de gevel.
- ▶ Zonwering verwijderen voor het woonkamerkozijn.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning (zoals zonneschermen, inbouwkasten en WMO-voorzieningen (verhoogde toiletbril, hendelkranen) die in de weg zitten voor de werkzaamheden? Bespreek dit met de bewonersbegeleider en/of uitvoerder van Van Wijnen. Zij geven aan of deze voorzieningen (tijdelijk) verwijderd moeten worden.

Zonweringen

Voor het plaatsen van het nieuwe woonkamerkozijn moet de eventuele zonwering of screen van de muur af. Wij snappen heel goed dat dit voor veel bewoners een lastige klus is. Daarom doen wij dit voor u, geheel kosteloos. Wij doen dit vlak voor de start van de werkzaamheden. Als mogelijk plaatsen wij uw zonwering of screen weer terug. Past de zonwering of screen niet, dan krijgt u van ons een nieuwe screen. We kiezen bewust voor een screen, omdat dit type zonwering beter past bij een hoog gebouw. De betreffende bewoners worden hier nader over geïnformeerd.

Afdek materiaal en verhuisdozen

Om uw spullen op te bergen en af te dekken ontvangt u afdekfolie en verhuisdozen. De verhuisdozen kunt u na gebruik weer inleveren zodat ze weer gebruikt kunnen worden.

Eindschoonmaak

Als uw woning klaar is worden de werkplekken schoongemaakt. Uw woning wordt (bezemschoon) opgeleverd. Dan nog kan het zo zijn dat er stof in uw woning ligt. Houd rekening met een goede schoonmaak, na alle werkzaamheden.



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.

Uw stem telt!

Om te mogen starten, is wettelijk bepaald dat minimaal 70% van de bewoners instemt met de verbeteringen. Hier leest u hoe dit werkt.

De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen zijn een verbetering voor uw woning. Toch kunnen we pas aan de slag als minimaal 70% van de bewoners akkoord geeft op de verbeteringen vermeld in dit boekje. Hiervoor ontvangt u bij dit boekje een toestemmingsformulier.

Portaal ontvangt het ingevulde toestemmingsformulier graag zo snel mogelijk van u, uiterlijk op vrijdag 21 februari 2025 om 12:00 uur.

Komt u voordat u uw stem uitbrengt naar de modelwoning? Dan ziet u wat aan uw woning wordt aangepast. U kunt tijdens uw bezoek vragen stellen. Zijn al uw vragen beantwoord, breng dan uw stem uit. U kunt op drie manieren uw stem uitbrengen:

- ▶ In de brievenbus van Albert Cuyplaan 210 of 4.
- ▶ Via mail, naar: albertcuyplaan@portaal.nl
- ▶ Inleveren tijdens het bezoek aan de modelwoning

Wordt het draagvlak per gebouw of voor beide gebouwen opgehaald?

De gebouwen hebben dezelfde onderhoudsbehoefte. Ook voor het verduurzamen van de gebouwen geldt dezelfde aanpak. Voor beide gebouwen is er dan ook één pakket aan werkzaamheden van toepassing. Dit betekent dan ook dat we voor beide gebouwen in één keer draagvlak gaan ophalen.

Wat als meer dan 70% van de bewoners toestemming geeft, maar ik niet?

Misschien kunt u niet akkoord gaan met het voorstel. Graag gaan we hierover met u in gesprek. We zijn benieuwd naar uw verhaal en wellicht kunnen we bepaalde zorgen wegnemen.

Wilt u een gesprek? Neem dan gerust contact op met de bewonersbegeleider van Van Wijnen of Portaal voor een afspraak. Op de volgende pagina vindt u de contactgegevens.

Stemt u niet in met het plan, maar is wel de wettelijk verplichte 70% behaald? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Bezwaar maken kan tot acht weken nadat Portaal u de brief over het definitief doorgaan van het renovatievoorstel heeft gestuurd. Na de wettelijke bezwaartermijn van 8 weken is het niet meer mogelijk om een bezwaar in te dienen en is het plan onherroepelijk. U bent dan verplicht om de werkzaamheden aan en in uw woning uit te laten voeren.

Wat als minder dan 70% van de bewoners toestemming geeft?

Dat is heel teleurstellend, want dan kunnen we niet aan de slag in uw woning om deze comfortabeler te maken. In dit geval blijft Portaal alleen het dagelijks onderhoud uitvoeren en beraden wij ons op eventuele vervolgstappen. Iedere bewoner ontvangt een brief waarin staat of het draagvlak wel of niet is behaald.



Contact

Heeft u vragen over de werkzaamheden neem dan contact op met de collega's van het projectteam. Dorieke en Ben zijn uw eerste aanspreekpunten voor dit project.



Dorieke Storck
Sociaal projectleider Van Wijnen

M: 06 -12 51 33 76
E: d.storck@vanwijnen.nl
Afwezig: woensdag en vrijdagmiddag



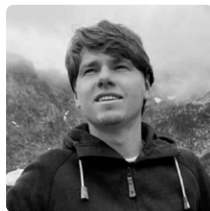
Ben Prins
Uitvoerder Van Wijnen

T: 030- 212 49 00



Kenan Karakis
Bewonersbegeleider Portaal

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



Robbert Jan van Rooijen
Sociaal projectleider Portaal

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

Klachten

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 via **Mijn Portaal**, de website www.portaal.nl of telefonisch via **088 - 767 82 25** (bereikbaar van 08.00 tot 13.00 uur; via whatsapp bereikbaar op **06 - 12 37 76 55** van 08.00-17.00 uur).

Voorbehoud

De informatie in deze brochure is onder voorbehoud. Dit betekent dat er altijd nog iets kan veranderen of af kan wijken zoals hierin gemeld. U kunt aan de informatie geen rechten ontlelen.



Colofon

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

Aan de informatie in dit boekje kunt u geen rechten ontlennen. Dit is een uitgave van Portaal en Van Wijnen Utrecht, januari 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 Eemland (Amersfoort/Soest) 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

