



Isolatie, verbetering en onderhoud

112 woningen Amstel- en Merwedestraat
en omgeving Nijmegen

Onderhouds- en renovatievoorstel voor uw woning

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



Het project betreft de woningen aan de:

- ▶ Amstelstraat 1 t/m 11 en 2 t/m 28
- ▶ Kanaalstraat 2 t/m 24, 1 t/m 15 en 17 t/m 29
- ▶ Maasplein 15 t/m 21 en 16 t/m 22
- ▶ Merwedestraat 1 t/m 19 en 2 t/m 20
- ▶ Waalstraat 2 en 8 t/m 16
- ▶ Waterstraat 172 t/m 180 en 192 t/m 218
- ▶ Weurtseweg 161 t/m 169
- ▶ IJsselstraat 2 t/m 14

Deze brochure bevat belangrijke informatie.
Kunt u deze brochure niet lezen? Vraag dan hulp
aan uw burens of uw familie. Komt u er niet uit?
Laat het ons weten, dan helpen wij u graag.

- ▶ Cindy Dijkerman is uw bewonersbegeleider
vanuit Veeneman
- ▶ Telefoon: 06 - 82 30 53 99
- ▶ E-mail: c.dijkerman@veenemanbouw.nl

Wilt u de brochure in een andere taal lezen?
Scan dan de QR-code om de Google Translate
app te downloaden.

Inhoud

1. Fijn en comfortabel wonen	4
2. Duurzaam voor elkaar	5
3. Wat gaan we doen?	6
3.1 Overzicht werkzaamheden	7
3.2 Werkzaamheden aan de binnenkant van uw woning	8
3.3 Werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning	11
4. Tijd en planning	14
5. Voorbereiden en wonen tijdens de werkzaamheden	16
6. Wat betekent dit voor uw portemonnee?	20
7. Draagvlak - Doet u mee?	24
8. Heeft u nog vragen?	26



1. Fijn en comfortabel wonen

De huizen in uw straat zijn al meer dan 100 jaar oud. Ze hebben mooie details en staan in gezellige straten. Hierdoor heeft de buurt een eigen sfeer. Maar de meeste van de huizen zijn slecht geïsoleerd. En hebben alle huizen onderhoud nodig.

Daarom willen wij uw huis in 2025 en 2026 verbeteren. Hierna is uw huis weer klaar voor de toekomst. We hebben een plan gemaakt om uw huis fijner, energiezuiniger en veiliger 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 bewoners het eens zijn met het plan. Hiervoor kunt u binnenkort stemmen. Lees dit boekje daarom goed door. Dan weet u wat u moet stemmen.

Voor het maken van dit plan hebben we bijna alle bewoners gesproken. We willen u bedanken voor uw input. Speciale dank gaat uit naar de leden van de bewonerscommissie Thuis bij Ons en de huurdersvereniging HSPN. Zij hebben met ons meegedacht om een goed en passend voorstel te maken.

We hopen op een prettige samenwerking tijdens dit project.

Danielle Gerritsen
Regiomanager Portaal Nijmegen



2. Duurzaam voor elkaar

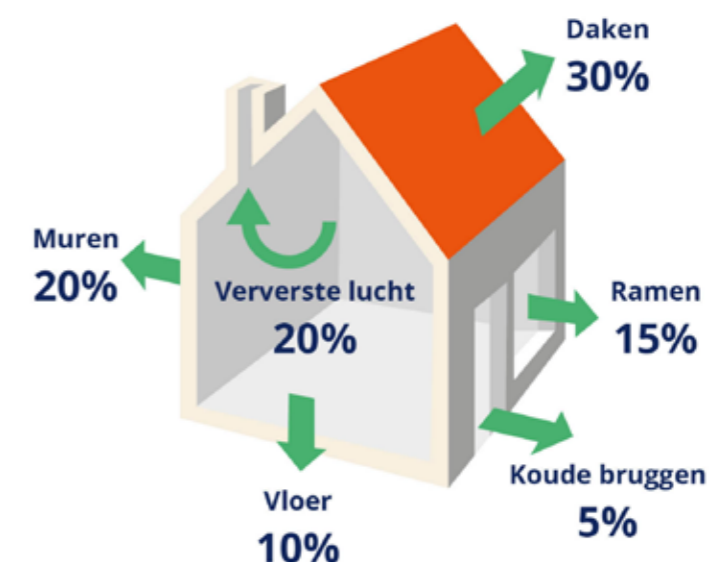
Duurzaamheid: we kunnen er niet meer omheen. Het klimaat verandert door te veel CO₂ uitstoot, natuurlijke grondstoffen raken op en ecosystemen herstellen niet meer. Wij willen dat ook toekomstige generaties comfortabel en betaalbaar kunnen wonen. De energiekosten nemen alsmaar toe. Dus staat ook bij ons duurzaamheid hoog op de agenda. Duurzaamheid vraagt wel een brede maatschappelijke omslag in hoe we denken en doen, hoe we produceren en consumeren, hoe we wonen en leven. Het raakt ons allemaal. En we moeten daarin allemaal ons steentje bijdragen.

Duurzaamheidsvisie

Onze eindbestemming is duidelijk: alle woningen CO₂-neutraal in 2050.

Dat klinkt nog heel ver weg. Maar het betekent dat we vandaag al moeten besluiten wat voor straks de beste duurzame keuze is. De eerste stap is het goed isoleren van de woning en zorgen voor ventilatie zodat het binnen ook gezond leven is.

De duurzaamheidsopgave waar we voor staan is heel groot en kost veel geld. Dit betekent dat we niet alles in één keer kunnen doen en keuzes moeten maken. We maken plannen om onze ambities in stappen uit te voeren. Elke keer zoveel mogelijk verbetering, passend bij het beschikbare geld van Portaal en betaalbare woonlasten voor onze huurders.



3. Wat gaan we doen?

De woningen in uw wijk zijn gebouwd in 1921. Ze zijn nu dus meer dan 100 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 en schimmel. Ook vinden veel bewoners dat de ventilatie beter moet. We willen uw huis fijner, energiezuiniger en veiliger maken, zodat u prettig en gezond kunt wonen.

In het kort

Wat willen we doen:

- ▶ Uw huis fijner en energiezuiniger maken door betere isolatie. Dit betekent dat uw huis minder afkoelt in de winter en minder warm wordt in de zomer. Na het werk hebben de huizen energielabel A/B.
- ▶ De ventilatie verbeteren. Een goed ventilatiesysteem zorgt voor frisse lucht en zorgt voor minder kans op vocht en schimmel.
- ▶ Het huis veiliger maken tegen brand. We maken de verbinding tussen de muren en het dak veiliger tegen brandoverslag.
- ▶ Onderhoud aan de buitenkant van uw huis. Zo blijft uw huis er netjes uitzien en beter beschermd tegen zon, regen en wind.
- ▶ Afhankelijk van de technische staat komen een aantal badkamers, keukens of toiletten in aanmerking voor vernieuwing.

Aanvullend: vervangen keuken/badkamer/toilet, indien noodzakelijk

Tijdens de huisbezoeken hebben we ook gezien dat er in een aantal woningen onderhoud nodig is aan de keuken, badkamer of toilet. Dat is onderhoud om de kwaliteit op peil te houden. Als uw woning voor vernieuwing van de keuken of toilet/badkamer in aanmerking komt ontvangt u een persoonlijke brief over dit onderhoud aan uw woning.

Bouwbedrijf

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

Tip:
Lees dit boekje door en schrijf uw vragen op voor uw bezoek aan de inspiratiewoning.



Uw energielabel

Door de werkzaamheden verbetert het energielabel van uw woning. Uw huis wordt dus steeds energiezuiniger.

Gezonder wonen

Verduurzaming zorgt ook voor een gezondere woning.

3.1 Overzicht werkzaamheden

We hebben in de voorbereiding en de huisbezoeken geluisterd naar de behoefte van bewoners, onderzoek uitgevoerd in een aantal lege woningen en onze ideeën met de bewonerscommissie Thuis bij Ons en de huurdersbelangenvereniging HSPN besproken. Zo zijn de plannen tot stand gekomen.

▶ **Onderhoud:** dat zijn alle werkzaamheden die nodig zijn om uw woning in goede staat te houden. Hiervoor is geen draagvlak/goedkeuring nodig.

▶ **Verbeteringen:** dat zijn alle werkzaamheden waarmee we uw woning energiezuiniger en comfortabeler maken. Voor deze werkzaamheden vragen we uw akkoord. Pas als 70% of meer van de bewoners instemt, voeren wij deze werkzaamheden uit.

Hieronder leest u wat we aan uw huis gaan doen.

	Onderhoud (Werkzaamheden die we in alle woningen uitvoeren)	Verbeteringen (Werkzaamheden waarvoor we instemming vragen)
Buitenkant woning	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vervangen dakgoten en regenpijpen ▶ Herstel en reinigen gevelmetselwerk ▶ Schilderen van boeidelen, buitenkozijnen, ramen en deuren, dakgoten en buitenplafonds ▶ Aansluiting van dak, gevel en uitbouw brandwerend afwerken ▶ Vervangen dakbedekking en regenpijp van de houten berging 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gevels isoleren en impregneren ▶ Platte daken uitbouwen isoleren ▶ Aanbrengen nieuw dak met verbeterde isolatie en nieuwe dakpannen ▶ Bestaand dakraam vernieuwen ▶ Vervangen bestaande dakkapellen ▶ Uitbouw voorzien van nieuwe geïsoleerde gevel met een houten afwerking ▶ Nieuwe geïsoleerde voordeur
Binnenkant woning	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hang- en sluitwerk nazien en afstellen in klepramen, draairamen en deuren ▶ Aansluitingen dak en gevel op zolder brandwerend afwerken ▶ Vervangen verouderde cv-ketels (ouder dan 18 jaar) ▶ Groepenkast elektra verbeteren (vervangen porselein zekeringen voor schakelaars) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂ en vochtgestuurde mechanische ventilatie aanbrengen in keuken, badkamer en toilet ▶ Nieuwe ventilatiebox plaatsen op zolder ▶ Aanbrengen leidingkoven ten behoeve van mechanische ventilatie (indien nodig) ▶ Dichtzetten oude ventilatie muurroosters ▶ Gelijksluitende cilinders in de voordeur, achterdeur en bergingsdeur maken
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Individuele bewonerskeuze voor woningen met keuken en badkamer in de uitbouw op de begane grond achter de woning (Type N): verplaatsen achterdeur, raam komt te vervallen

Werkzaamheden die niet in bovenstaande tabel staan, worden niet uitgevoerd.

Ventilatie en energie

Ventilatie en energiebesparing lijken tegenstrijdig aan elkaar. Omdat warme lucht van binnen naar buiten gaat zorgt ventilatie voor warmteverlies. Daarnaast moet de verse buitenlucht die via de ventilatieroosters binnenkomt ook opwarmen. Deze combinatie is wel nodig om een gezonde woning te krijgen. Daarom gaat dat juist wel samen.

In een slecht geventileerde woning blijft de vochtige binnenlucht hangen. Het opwarmen van vochtige binnenlucht kost veel meer energie dan het opwarmen van verse droge lucht. Wanneer de ventilatie niet goed geregeld is, verhogen juist hierdoor de stookkosten. Ook kan vochtige binnenlucht leiden tot gezondheidsklachten zoals benauwdheid, hoofdpijn of astma.

3.2 Werkzaamheden aan de binnenkant van uw woning

1. Mechanische ventilatie

We plaatsen mechanische ventilatie in uw woning. Hiermee blijft de lucht in uw woning fris en gezond. Het systeem zorgt voor een continue aanvoer van frisse lucht in uw woning en afvoer van vocht en vervuilde lucht uit uw woning.



ClimaRad minibox

- ▶ Op de zolder installeren we een ClimaRad minibox. Dit 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 wanneer u met meerdere personen in de woonkamer bent. Ook eventuele schadelijke stoffen (zoals sigarettenrook) zuigt het systeem naar buiten af.
- ▶ De luchtkwaliteitsmeter (CO₂-melder) van de mechanische ventilatie hangen we in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer.

- ▶ De volgende ruimtes krijgen mechanische afzuiging:
 - ▶ keuken
 - ▶ badkamer
 - ▶ toilet
 - ▶ de overloop op de eerste verdieping

In alle ruimtes zorgen we voor voldoende ventilatie. Om het ventilatiesysteem goed te laten werken korten we de binnendeuren (als dat nodig is) maximaal 1,5 cm in aan de onderkant. Wanneer de badkamer in de uitbouw zit dan wordt het afzuigkanaal voor de ventilatie verplaatst als dat beter is voor een optimale ventilatie.

2. Nieuwe voordeur

In de wijk ervaren veel bewoners last van tocht langs de voordeuren. Daarom gaan we de voordeuren vervangen en de tochtwering verbeteren. Uw woning krijgt een nieuwe geïsoleerde voordeur die helemaal past bij de historische kenmerken van uw wijk en het karakter van de woningen. De nieuwe voordeur heeft een klassiek uiterlijk, en voldoet aan de nieuwste eisen voor veiligheid. De kleur van de voordeuren wordt Dennengroen - Ral 6009.



Nieuw geïsoleerde voordeur



3. Vervangen CV- ketels

- ▶ Als u nog een kachel heeft, dan vervangen we deze door een centrale verwarming (CV). Dat is veiliger en energiezuiniger. De CV- ketel plaatsen we op zolder.
- ▶ Als uw CV- ketel aan vervanging toe is, vervangen wij deze.

4. Brandveiligheid: voorkomen branddoorslag

- ▶ De dakaansluiting (de dak-overgang van uw woning naar uw burenen) maken we brandveiliger.
- ▶ Op de zolder wordt de naad tussen de muur en het dak met brandwerend plaatmateriaal dichtgemaakt om overslaan van brand naar de burenen te vertragen.
- ▶ Leidingen die te dicht bij de woning scheidende grens lopen worden verplaatst. Zo zorgen we ervoor dat de woningen voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw.

- ▶ Bij de uitbouw wordt een brandwerende afwerking boven de woning scheidende wand aangebracht.
- ▶ Bij de poortwoningen aan de Amstelstraat worden extra brandwerende voorzieningen aangebracht op de eerste verdieping. We zorgen ervoor dat de brandwerendheid verbeterd wordt en voldoet aan minimaal 30 minuten brandvertraging.

5. Kierdichting

Het verbeteren van naad- en kierdichting draagt bij aan het besparen van energie. Daarom gaan we de draaiende delen controleren en waar nodig aanpassen. Zo verhelpen we de tochtklachten en verhogen we het comfortniveau in uw woning.

6. Asbest

Tijdens de huisbezoeken is gekeken naar de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. In de woningen zijn op dit moment geen asbestverdachte onderdelen aangetroffen. Portaal is wettelijk verplicht om vóór de uitvoering van de werkzaamheden een professioneel onderzoek te laten uitvoeren. Deze onderzoeken vinden plaats na het behalen van het draagvlak.

Tip:

Lees dit boekje door en schrijf uw vragen op voor uw bezoek aan de inspiratiewoning.



Aanvullend: Vernieuwing keuken, douche en toilet

In het project nemen wij vervanging van het keukenblok en waar nodig wandtegels en verbetering van de douche en/of toilet in een deel van de woningen mee. Tijdens de technische opnames is de technische staat en leeftijd van de keuken en tegels beoordeeld. Portaal heeft beoordeeld of uw woning in aanmerking komt voor een verbetering.

- ▶ Wanneer uw woning in aanmerking komt voor vervanging/verbetering van de keuken, badkamer en/of toilet bepaalt u zelf of u hiervoor kiest.
- ▶ Bij de brief ontvangt u een verklaring waarop u aangeeft of u kiest voor dit onderhoud.
- ▶ Heeft u zelf een keuken geplaatst in uw huurwoning? Dan vervangen we deze niet.

Afwerking

- ▶ Bij een complete keukenverbetering worden de wanden boven het tegelwerk standaard wit gesausd.
- ▶ Het plafond in de keuken wordt niet opnieuw geschilderd.
- ▶ In de badkamer en/of toilet worden de wanden en plafonds wit gesausd in RAL 9010.
- ▶ Als u voor een andere kleur kiest, zorgt u zelf voor de wandafwerking.

U krijgt apart een brief van ons als uw keuken, douche en/of toilet voor verbetering in aanmerking komt.

Aanvullend

- ▶ Keuken/badkamer/toilet

Verbetering

- ▶ Nieuw keukenblok als uw woning daarvoor in aanmerking komt
- ▶ Nieuw tegelwerk keuken als uw woning daarvoor in aanmerking komt
- ▶ Nieuwe douche als uw woning daarvoor in aanmerking komt
- ▶ Nieuw toilet als uw woning daarvoor in aanmerking komt

Let op!

Het doel van Portaal is het goed isoleren en verduurzamen van de 112 woningen. De verbeteringen aan keuken/badkamer/toilet gaan dan ook alleen door als er voldoende draagvlak is voor het renovatieproject. Dit betekent dat minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met het renovatievoorstel.

3.3 Werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning

1. Werkzaamheden aan de gevel

Het gevelmetselwerk wordt schoongemaakt. Waar nodig wordt het metselwerk en voegwerk gerepareerd. We vervangen kapotte raamdorpelstenen en voegen ze opnieuw. Al het gevelmetselwerk wordt daarna geïmpregneerd. Impregneren zorgt ervoor dat regenwater geen kans meer krijgt om in het metselwerk door te dringen. Om deze nieuwe laag op het metselwerk te beschermen mogen gevels niet geschilderd worden. Ook planten direct tegen de gevels laten aangroeien mag niet. Dit kan vocht in de voegen en dus ook in uw huis veroorzaken.

- ▶ In de gevels plaatsen we aan de buitenkant nieuwe ventilatieroosters voor een goede ventilatie onder de vloer. De oude muuroosters in de vorm van open stootvoegen voegen we verdiept vol. Gietijzeren muuroosters metselen we dan dicht.
- ▶ De voegen van de gemetselde tuinmuren bij de hoekwoningen worden ook, waar nodig, hersteld en schoongemaakt.

- ▶ Tussen de gevels en de uitbouw wordt de lood-aansluiting vervangen.

Isoleren gevels

De gevels van de woningen worden van buitenaf na-geïsoleerd. We boren gaten in de voegen van het metselwerk waardoor isolatiemateriaal (isolatievlokken) in de spouw gespoten worden. Deze gaten worden na het isoleren weer hersteld. De uitbouw wordt op een andere manier geïsoleerd. Deze wordt voorzien van harde isolatieplaten en nieuwe gevelbekleding. Als u een buitenkraan heeft aan de gevel, halen wij deze tijdelijk weg en plaatsen wij terug na de werkzaamheden.



Spouwmuurisolatie

Verblijven beschermde dieren

Voor de wet Natuurbescherming zijn wij verplicht beschermde dieren te beschermen. In uw buurt verblijven huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. In de gevels aan de achterkant en hoekgevel worden permanente nieuwe verblijven ingemetseld.

2. Werkzaamheden aan het dak

Uw huis krijgt een nieuw dak. Het dak wordt van buitenaf tot op de planken gesloopt. Daarna wordt dakisolatie aangebracht en daarop worden de nieuwe pannen gelegd. De dakranden, goten en de afvoeren van de CV-ketel en MV (mechanische ventilatie) worden vervangen. Het kleine dakraampje vervangen we voor een geïsoleerd dakraam met dezelfde afmeting. De schoorsteen wordt wel vervangen om te zorgen voor de beeldkwaliteit, maar heeft straks geen functie meer. De schoorsteen kan dan niet meer gebruikt worden als rookafvoer voor een gaskachel of houtkachel. We gaan de loodaansluitingen nalopen. De aansluiting van de bestaande schoorsteen in de woning werken we netjes af. De dakgoten en regenpijpen worden vervangen.





Dakkapel

De bestaande dakkapellen worden vervangen. De nieuwe dakkapellen zijn beter geïsoleerd en voorzien van veilig hang- en sluitwerk, draaikiepramen, ventilatieroosters en HR++ beglazing. Aan de binnenkant wordt de dakkapel netjes afgetimmerd en geschilderd.

Let op:

Uw raambekleding moet u zelf verwijderen en terugplaatsen. Als u dit niet zelf kunt, dan kan Veeneman u helpen. U gebruikt daarvoor dan uw strippenkaart. Helaas kunnen we niet garanderen dat uw bestaande raambekleding nog steeds past als de nieuwe betimmering klaar is. Door de extra isolatie kan het zijn dat de binnenmaat net iets veranderd.

Uitbouw

De bestaande uitbouwen met plat dak zijn nu maar beperkt geïsoleerd. Uit onderzoek is gebleken dat er geen geschikte spouw aanwezig is voor na-isolatie. Daarom worden alle uitbouwen in de nieuwe situatie van buitenaf geïsoleerd.

- ▶ Waar van toepassing zullen we oude isolatie en gevelplaten verwijderen. Vervolgens plaatsen we nieuwe (betere) isolatie en houten geveldelen tegen de buitenzijde van uw aanbouw, waardoor de isolatiewaarde aanzienlijk wordt verbeterd.
- ▶ Vanwege het beschermd stadsgezicht in uw wijk, staat welstand niet toe dat we alle uitbouwen van buitenaf isoleren. Dat kan helaas betekenen dat het voor enkele woningen niet mogelijk is om de gevel te isoleren.

Het dak van de uitbouw wordt voorzien van een isolatielaag en dakbedekking en nieuwe dakranden en regenpijp. Op het dak plaatsen we nieuwe doorvoeren voor de cv-installatie, ventilatie en riolering. Als we de geïsoleerde voorzetwand plaatsen, kan het nodig zijn om eventueel aanwezig straatwerk of grondwerk gedeeltelijk te verwijderen. Na het plaatsen van de nieuwe gevelbekleding wordt de bestrating weer netjes en vakkundig teruggeplaatst.

3. Onderhoud houten bergingen

Tijdens de technische opnames zijn vochtplekken op de plafonds van de bergingen vastgesteld. Om lekkages in de toekomst te voorkomen krijgt de berging nieuwe dakbedekking. Het kozijn en de schuurdeur worden aan de buitenkant geschilderd in dezelfde kleur.



4. Wens bewoners: grotere badkamer op de begane grond (type N)

Een deel van de woningen heeft de badkamer op de begane grond in de uitbouw. De badkamers in deze woningen met type N zijn erg klein. Veel bewoners gaven tijdens het huisbezoek aan dat zij graag een grotere badkamer willen.

Hoe kunnen we dat aanpakken?

Door een nieuwe indeling waarbij de achterdeur wordt verplaatst naar de keuken. Dit doen we met het oog op de toekomst om de badkamers te verruimen. Het halletje waar nu de achterdeur zit kan dan bij een complete badkamervernieuwing aan de badkamer worden toegevoegd. We hebben dit uitgewerkt in een inspiratiewoning en u kunt straks zelf bepalen of u kiest voor de nieuwe indeling.

Bewonerskeuze

De bestaande buitendeur wordt verplaatst naar de keuken. We plaatsen hier een nieuw deurkozijn. Het oude deurkozijn wordt verwijderd, de muur wordt opgemetseld en afgewerkt met stucwerk. De wand in de keuken schilderen we voor u in een standaard witte kleur.



Gevels uitbouw met houten gevelbekleding



Let op:

Bij de badkamers die NIET gerenoveerd worden blijft het tussenportaal bestaan. Hier verdwijnt alleen de buitendeur. Zie afbeelding hierboven.



4. Tijd en planning

De werkzaamheden starten in november 2025. We beginnen aan de Waterstraat en eindigen aan de Kanaalstraat. De route ziet u in de tabel en op het routekaartje.

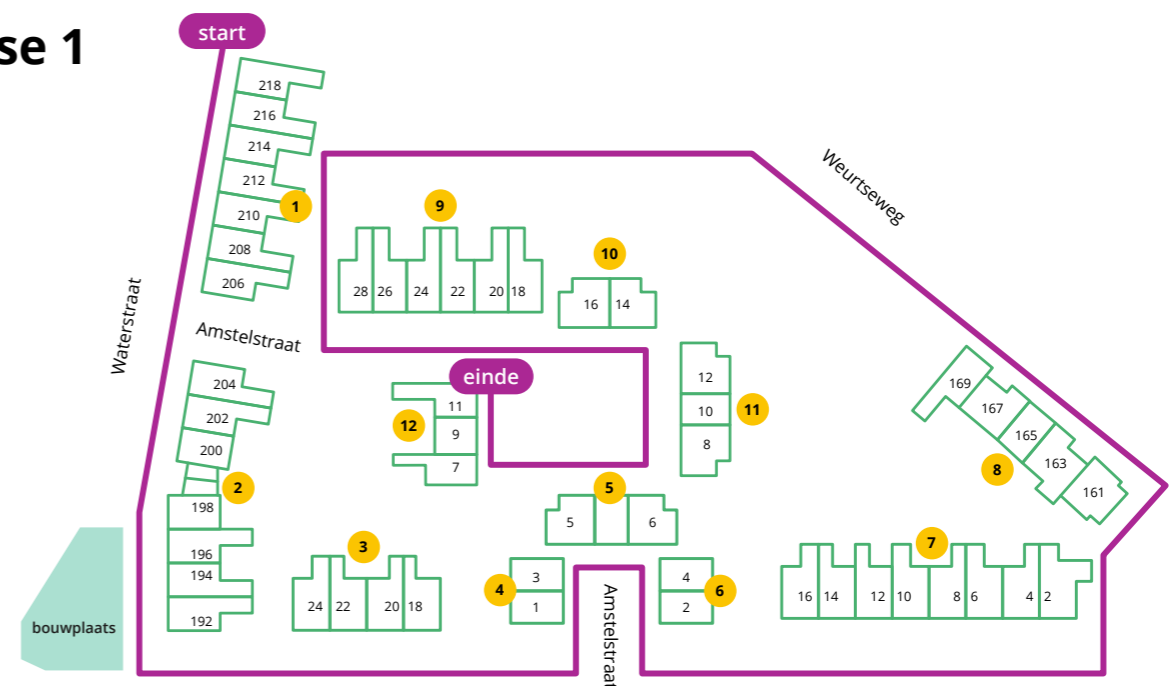
Blok	Adressen	Start uitvoering (verwachting)
1	Waterstraat 206 t/m 218	november 2025
2	Waterstraat 192 t/m 204	januari 2026
3	Kanaalstraat 18 t/m 24	februari 2026
4	Amstelstraat 1 en 3	februari 2026
5	Amstelstraat 5 en 6	februari 2026
6	Amstelstraat 2 en 4	februari 2026
7	Kanaalstraat 2 t/m 16	maart 2026
8	Weurtseweg 161 t/m 169	april 2026
9	Amstelstraat 18 t/m 28	april 2026 - mei 2026
10	Amstelstraat 14 en 16	mei 2026
11	Amstelstraat 8,10 en 12	mei 2026
12	Amstelstraat 7, 9 en 11	juni 2026 - Einde fase 1
13	Kanaalstraat 1 t/m 15	juni 2026 - Start fase 2
14	Waalstraat 2	juli 2026
15	Waalstraat 8 t/m 16	juli 2026
16	IJsselstraat 2 t/m 14	augustus 2026
17	Merwedestraat 1 t/m 19	september 2026
18	Merwedestraat 2 t/m 20	oktober 2026
19	Maasplein 15, 16 t/m 22	november 2026
20	Waterstraat 172 t/m 180	januari 2027
21	Kanaalstraat 17 t/m 29	februari 2027 - Afronding fase 2

- De totale uitvoering van het project duurt ongeveer 1 tot 1,5 jaar. Tijdens de bouwvakvakanties in de zomer en in de kerstperiode ligt het werk stil. Ook kan het voorkomen dat er vanwege slecht weer niet gewerkt kan worden.

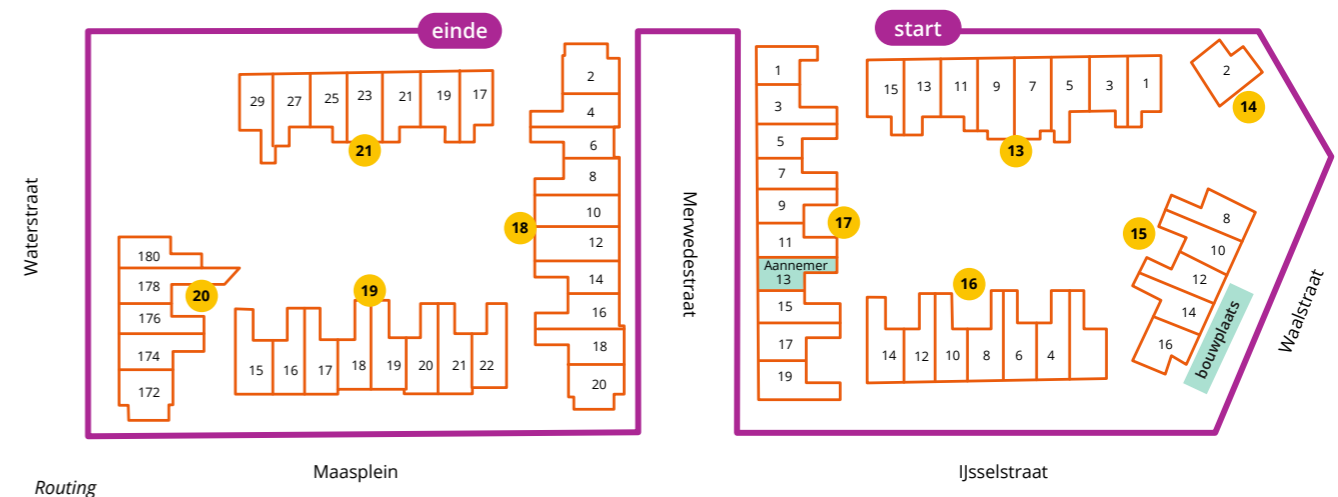
Let op:

Deze planning is onder voorbehoud van verschillende factoren, zoals levering van materialen, grondstoffen en natuurwetgeving. U wordt tijdig geïnformeerd over de planning voor uw woning!

Fase 1



Fase 2





5. Voorbereiding en wonen tijdens de werkzaamheden

U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven wonen. Dit noemen we uitvoering in bewoonde staat. Een groot deel van de werkzaamheden vindt plaats aan de buitenkant van uw woning. Toch brengen de werkzaamheden overlast met zich mee, daar zijn we graag eerlijk over. Een verbouwing geeft altijd overlast. Denk aan lawaai, stof en tijdelijk minder privacy. We realiseren ons dat de werkzaamheden aanpassingen van u vragen.

Voorbereidingen door Veeneman

Vooraf

- ▶ We plannen de werkzaamheden zorgvuldig en zo efficiënt mogelijk zodat u zo min mogelijk overlast ervaart.
- ▶ We informeren u tijdig over de planning voor uw woning. U krijgt

ongeveer vier weken voor de start van de uitvoering van uw woning informatie van Veeneman.

- ▶ Veeneman zorgt voor een dagplanning waarop u kunt zien welke werkzaamheden op welke dag gepland staan.
- ▶ Veeneman stelt afdek materiaal aan u beschikbaar.

In een persoonlijk gesprek wordt de informatie aan u uitgelegd en deze informatie ontvangt u ook schriftelijk.

Tijdens

De medewerkers van Veeneman:

- ▶ Werken van maandag tot en met vrijdag tussen 7.30 en 16.15 uur.
- ▶ Werken netjes en vegen aan het einde van de werkdag de werkplek weer schoon.
- ▶ Zorgen waar nodig voor afgedekte vloeren en de trap.
- ▶ Roken niet in de woning, hebben geen radio aan en maken geen gebruik van uw toilet.
- ▶ Sluiten uw woning af tijdens pauzes en na werktijd.
- ▶ Dragen herkenbare bedrijfskleding. Zij gedragen zich netjes en kunnen zich altijd legitimeren.
- ▶ Zijn goed bereikbaar per e-mail of telefoon en helpen u graag met vragen.

Tip:

U vindt de gegevens van de contactpersonen op de laatste pagina van dit boekje.

In bewoonde staat

U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven. Voor bewoners met een badkamer, keuken en/of toilet renovatie worden passende oplossingen getroffen, zodat ze thuis kunnen blijven tijdens de werkzaamheden. Zo proberen we de overlast zoveel mogelijk te beperken. Veeneman levert de woning na de uitvoering weer bezemschoon aan u op.

Steiger

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan het dak en de gevel wordt rondom uw woning/woningblok een steiger geplaatst. Daarvoor is het belangrijk dat u minimaal 2 meter vanaf de gevel vrij maakt van spullen en beplanting.

De steigers worden per blok (fase) geplaatst en worden weer weggehaald als de werkzaamheden in het blok zijn afgerond.

De omgeving

De straten in de wijk zijn soms smal en de tuinen klein en dat zorgt ervoor dat het soms echt passen en meten is voor het aan- en afvoeren van bouwmaterialen.

Het kan daarom voorkomen dat een aantal parkeerplaatsen voor de woning waar gewerkt wordt tijdelijk nodig is voor opslag van materialen. Veeneman zet zich in om bouwmaterialen zoveel mogelijk op vaste tijden en via vaste routes aan- en af te voeren.

Veeneman hanteert een veiligheidsplan om onveilige situaties en ongevallen te voorkomen. In het veiligheidsplan staan bijvoorbeeld afspraken over de afsluiting van de bouwplaats en het vervoeren van bouwmaterialen door de wijk.

Bouwplaats

Op de hoek Kanaalstraat/Waterstraat richten we de vaste bouwplaats in. Hier komen bouwketen en opslagcontainers te staan. Het terrein wordt afgezet en beveiligd met bouwhekken.

Naast de vaste bouwplaats worden in de straten mobiele bouwplaatsen ingericht. Langs de weg staan tijdelijk opslagcontainers, afvalcontainers en een toiletunit.



Vorbereidingen door uzelf

Om de uitvoering van de werkzaamheden goed te laten verlopen hebben we uw hulp nodig! Zonder uw hulp kunnen we de werkzaamheden niet uitvoeren. Het belangrijkste is uw medewerking bij de toegang tot uw woning als daar gewerkt moet worden. Afhankelijk van de werkzaamheden in uw woning vragen we uw medewerking voor:

- ▶ Uw ramen en deuren bereikbaar te maken. Losse spullen zoals tuinmeubilair en plantenbakken moet u minimaal 2 meter uit de gevel plaatsten. Deze afmeting is minimaal nodig voor het plaatsen van de steigers. Beplanting haalt u waar dat nodig is weg van de gevel.
- ▶ Verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een schotelantenne, rolluik, zonnescerm of overkapping. U bent zelf verantwoordelijk voor het weghalen en eventueel weer terugplaatsen van de door u zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Veeneman geeft aan of een bepaalde ZAV kan blijven zitten of niet. We vragen u om er dan voor te zorgen dat de ZAV tijdig verwijderd wordt.
- ▶ Voor de schilderwerkzaamheden aan de ramen en deuren van uw woning is uw medewerking nodig. We vragen u dan om de ramen en deuren iets open te houden, zodat ook de zijkanten geschilderd kunnen worden. We vragen u ook om begroeiing van de gevel te verwijderen als dat noodzakelijk is. Veeneman informeert u over de dagen waarop dit voor uw woning geldt.

Zelf aangebrachte voorzieningen en WMO

Voor de start van de werkzaamheden bekijken we of uw zelf aangebrachte voorzieningen tijdens de uitvoering kunnen blijven zitten. Als dat niet kan, vragen we u om deze zelf te verwijderen.

Zijn in uw huurwoning aanpassingen op basis van de Wet Maatschappelijke ondersteuning aangebracht, dan worden deze voor u verwijderd en na de uitvoering van de werkzaamheden weer netjes teruggeplaatst.

- ▶ We vragen u, zoals u eerder hebt kunnen lezen, om ruimte te maken, spullen te verzetten of af te dekken of weg te halen als het in de weg hangt. Zaken die nodig zijn om de vaklieden ruimte te geven voor hun werk. Denk hierbij aan:
 - ▶ Leegruimen van de gang, de trap, de overloop en de meterkast
 - ▶ Tijdig leegruimen van ruimtes waar gewerkt moet worden.
 - ▶ Het veilig opbergen van uw kwetsbare en waardevolle spullen (sieraden, laptop, telefoon).
- ▶ Heeft u huisdieren? Dan vragen wij u om zelf voorzieningen te treffen voor uw huisdieren. Als u huisdieren heeft, waarvan u verwacht dat ze overlast van de werkzaamheden in uw woning hebben, zorg dan zelf voor een logeeraadres. Voorkom dat uw hond de vaklieden aanvalt. Een bijtincident is voor niemand fijn.
- ▶ Als uw woning in aanmerking komt voor vernieuwing van de keuken, vragen wij u de keuken tijdig volledig leeg te maken.
- ▶ Als uw woning in aanmerking komt voor het vernieuwen van de badkamer vragen wij u om de ruimte tijdig geheel leeg te maken en naast uw persoonlijke spullen, ook de lampen te verwijderen.

We vragen u om voor bovenstaande werkzaamheden zoveel mogelijk een beroep te doen op uw naasten zoals familie, burens/ vrienden. Mocht dit niet mogelijk zijn, neem dan contact met ons op. U krijgt ter voorbereiding op de werkzaamheden een uitvoeringsboekje. Daarin leest u wanneer wat gaat gebeuren.



6. Wat betekent dit voor uw portemonnee?

Goed nieuws: geen huurverhoging voor het verbeterpakket! Na deze renovatie krijgt u een beter geïsoleerde en comfortabele woning. Portaal voert de werkzaamheden uit zonder huurverhoging.

Sinds januari 2023 vragen we geen huurverhoging meer voor het aanbrengen van isolerende maatregelen. Dat is wettelijk zo bepaald. Het uitvoeren van het onderhoud dat nodig is om uw woning in stand te houden is altijd zonder huurverhoging. De jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli in verband met gestegen kosten (inflatie), staat hier los van en blijft wel van kracht.

Door de energiebesparende maatregelen die we nemen, krijgen alle woningen gemiddeld een label B of zelfs A. Op dit moment hebben de woningen gemiddeld een label E.

"Goed nieuws: geen huurverhoging voor het verbeterpakket!"



Energiekosten

Omdat uw woning straks een stuk energiezuiniger wordt, kan uw energieverbruik omlaag gaan. Dit is wel afhankelijk van uw stookgedrag. We hebben geen invloed op de gasprijs, maar we verwachten wel dat uw totale woonlasten gelijk blijven of zelfs iets voordeliger worden. Daarnaast krijgt u wel meer comfort in uw woningen (verdwijnen van tocht en vocht).

Wat uw besparing precies wordt, is afhankelijk van uw stookgedrag en de ligging van uw woning. Woont u bijvoorbeeld op een hoek of ergens midden in een rij, dat maakt verschil. Stookt u nu al weinig dan is de besparing ook beperkter. Stookt u nu veel dan verwachten we dat u juist meer kunt besparen.

Door het isoleren en het aanbrengen van een ventilatiesysteem verbeteren we het binnenklimaat en het comfort doordat de tocht en vochtklachten verdwijnen. Dat is beter voor uw gezondheid en zal ook bijdragen aan het beperken van uw energieverbruik. Dat komt omdat een goed geïsoleerde en geventileerde woning een beter binnenklimaat heeft. Er gaat straks geen energie meer verloren door het verwarmen van vochtige binnenlucht.

Huurprijs tijdens en na de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden betaalt u gewoon de huur van uw woning. Voor gebruik van eventuele tijdelijke voorzieningen betaalt u niets.

Enmalige vergoeding

U ontvangt van Portaal een financiële tegemoetkoming als compensatie voor de overlast en voor klein herstel na afronding van de werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor water en elektra of een keer een kop koffie elders. Dit bedrag is gelijk voor alle huishoudens ongeacht de grootte van het huishouden. De vergoeding is € 150,- en dit bedrag maken we over als alle woningen in een straat klaar zijn en de oplevering aan de bewoners heeft plaatsgevonden en het nieuwe energielabel is vastgesteld.

Naast deze basisvergoeding biedt Portaal aanvullend een extra vergoeding voor bewoners waar de keuken/ badkamer of toilet wordt verbeterd. De aanvullende vergoeding voor de werkzaamheden voor keuken/badkamer/toilet is € 100,-.



Aan wie wordt uitbetaald en wanneer?

U komt in aanmerking voor een vergoeding als u voldoet aan de volgende eisen:

- ▶ U bent hoofdhurder van de woning én u houdt uw hoofdverblijf in de woning;
- ▶ U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal;
- ▶ De vergoeding ontvangt u na de eind-oplevering van uw woning en het vaststellen van het nieuwe energielabel wordt overgemaakt op de rekening waar de huur van wordt overgemaakt.

Geen recht op vergoeding hebben inwoners, tijdelijke huurders of onderhuurders. Als u de woning in zijn geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van Portaal heeft onderverhuurd, komt u niet in aanmerking voor een vergoeding.

Veeneman helpt u met kleine klusjes!

Zoals aangegeven, een renovatie is echt een flinke klus! Onze aannemer Veeneman heeft uw hulp nodig om de werkzaamheden met zo min mogelijk overlast te laten verlopen. Daarom vragen we op tijd de noodzakelijke voorbereidingen te treffen, zoals bijvoorbeeld een ruimte leeg maken of uw eigen voorzieningen te verwijderen (ZAV). Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van uw rolluik of zonnescherm.

We vragen u de aanwijzingen van Veeneman goed op te volgen en te zorgen dat u uw spullen tijdig opbergt/afdekt als dat wordt gevraagd. Veeneman heeft afdekmaterialen en verhuisdozen beschikbaar. Door tijdig de juiste voorbereidingen te treffen, kan er het beste doorgewerkt worden.

Strippenkaart voor 4 x een half uur hulp

Lukt het u niet en heeft u geen hulp in de buurt? Dan kunt u Veeneman vragen om u te helpen met de kleine klusjes. Denk bijvoorbeeld aan het leegruimen of verplaatsen van een kast, verwijderen/opvangen van een lamp, extra snoeiwerk in de tuin.

De medewerkers van Veeneman kunnen u maximaal 4 x een half uur helpen met de voorbereidingen. U ontvangt daarvoor een strippenkaart die u naar eigen wens kunt inzetten. U kiest zelf of u de strippenkaart in één keer gebruikt, of dat u deze liever voor verschillende klusjes inzet. Tijdens de voorbereiding zal de bewonersbegeleider met u overleggen wat uw wensen zijn en hoeveel strippen die kosten. U kunt denken aan het helpen bij het verplaatsen van meubels, het demonteren van zonwering of anders.

Helemaal geen hulp nodig?

Heeft u helemaal geen hulp nodig, en gebruikt u de strippenkaart dus niet? Dan levert u na de uitvoering van de werkzaamheden de niet gebruikte strippenkaart in tijdens de eind-oplevering van uw woning. U ontvangt dan een VVV-bon ter waarde van € 150,-.

Tenslotte

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. Heeft u vragen, opmerkingen, onzekerheden of klachten? Kom naar ons toe en meldt deze. Alleen dan kunnen we er samen met u een oplossing voor bedenken.

NB!

Het gebruik van de strippenkaart is altijd in overleg met Veeneman en op eigen risico. We vragen u om de inzet van de strippenkaart vooraf af te stemmen. Aanvragen op dezelfde dag kunnen we namelijk niet altijd inplannen.

7. Draagvlak - Doet u mee?



In deze brochure heeft u veel informatie gevonden over het renovatievoorstel voor uw woning. Daarnaast kunt u op de inlooptdagen in de inspiratiewoning aan de Merwedestraat 13 langskomen om de veranderingen in de woning te bekijken.

Op de inlooptdagen is het projectteam van Portaal en Veeneman aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Daarna is het aan u om de bijgaande akkoordverklaring in te vullen en uw keuze ('Ja' of 'Nee' tegen het renovatievoorstel) door te geven.

Portaal en aannemer Veeneman voeren de draagvlakprocedure uit. Huurdersbelangenorganisatie HSPN is als onafhankelijke huurderorganisatie betrokken en zal de stemmen tellen.



Hoe werkt de draagvlakmeting stap voor stap?

- ▶ U ontvangt deze brochure met het renovatievoorstel van uw huurwoning. Lees de informatie goed door en schrijf uw vragen op. Bij dit boekje ontvangt u een begeleidende brief en een akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u instemt met de omschreven werkzaamheden. De ingevulde en ondertekende akkoordverklaring telt als uw stem voor of tegen het renovatievoorstel.
- ▶ U levert het formulier ingevuld en ondertekend in bij de inspiratiewoning aan de Merwedestraat 13. U kunt het formulier ook in de brievenbus van de Merwedestraat 13 doen of een foto maken van uw ingevulde en ondertekende formulier en die mailen naar: amstel-merwede@portaal.nl. De uiterste inleverdag is **maandag 26 mei 2025 om 12.00 uur**.

- ▶ Het tellen van de stemmen gebeurt door de huurdersorganisatie HSPN in aanwezigheid van het bestuur van de bewonerscommissie Thuis bij Ons en Portaal. Zo weet u zeker dat uw stem correct wordt verwerkt!

Hoe weet ik of ik voor of tegen moet stemmen?

Het is belangrijk dat u, voordat u stemt, goed weet wat de werkzaamheden voor u betekenen. Daarom hebben wij dit informatieboekje zorgvuldig samengesteld. Hebt u nog vragen? Stel ze ons! Dan beantwoorden wij die graag.

Is het belangrijk dat ik mijn stem uitbreng?

Ja, want iedere stem telt. Elk huishouden telt met één (1) stem. Een stem die niet wordt uitgebracht geldt als een 'nee'-stem. Breng daarom altijd uw stem uit. Lege woningen tellen niet mee in de berekeningen van het draagvlak.

Heeft u begeleiding?

Bijvoorbeeld van het wijkteam of van een zorginstelling? Wilt u dan contact opnemen met uw begeleider en vragen om samen met u het voorstel door te nemen? Zo kunt u samen kijken wat er op u afkomt en of u extra ondersteuning nodig heeft. Uw begeleider kan ook rechtstreeks contact opnemen met onze bewonersbegeleiders.

Wanneer kan het renovatievoorstel worden uitgevoerd?

De werkzaamheden uit dit voorstel gaan door wanneer 70% of meer van de huishoudens met een vast huurcontract (één stem per woning)

met dit voorstel akkoord gaat. Op dat moment zijn alle bewoners, ook als u tegen of niet heeft gestemd, volgens de wet aan het voorstel gebonden.

Wat kunt u doen als u bezwaar heeft tegen onze plannen?

Heeft u tegen gestemd maar is meer dan 70% van de bewoners voor de uitvoering van de werkzaamheden? Dan kunt u binnen 8 weken na ontvangst van de brief met de uitslag van de stemming naar de rechter gaan. U kunt de rechter vragen of het renovatievoorstel redelijk is. Als u in die 8 weken niet naar de rechter gaat, dan wordt het renovatievoorstel geacht redelijk te zijn en zijn de bewoners die 'tegen' hebben

gestemd of geen stem hebben uitgebracht wettelijk gezien ook aan het verbeterplan gebonden. En bent u als "tegenstemmer" toch verplicht uw medewerking te verlenen aan de werkzaamheden.

Wat gebeurt er als minder dan 70% instemt met het renovatievoorstel?

Als minder dan 70% van de huishoudens instemt met het renovatievoorstel, dan gaat het plan niet door. We kunnen uw woning dan niet volgens dit voorstel verbeteren en energiezuinig maken.

Wat is de planning tot aan het definitieve besluit?

April 2025	Inlooptdagen in de inspiratiewoning	U ontvangt hiervoor een persoonlijke uitnodiging. Zo zorgen we ervoor dat iedereen terecht kan en er tijd en ruimte is om in gesprek te gaan en uitleg te geven.
Mei 2025	Sluiting draagvlakmeting	Zodra 70% behaald is, of wanneer alle stemmen zijn uitgebracht, stuurt Portaal een schriftelijke bevestiging met de uitkomst van de draagvlakmeting. Daarna gaat de wettelijke bezwaartermijn van 8 weken in. Na 8 weken informeren wij u of de renovatie van de woningen definitief doorgaat.
Oktober 2025	Inrichten bouwplaats	Bouwplaats hoek Kanaalstraat- Waterstraat
Vanaf november 2025	Start uitvoering draagvlakmeting	U ontvangt een paar weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning, een uitvoeringsboekje van de aannemer. Hierin staat de datum waarop wij gaan beginnen in uw woning en wat er precies gaat gebeuren. De aannemer neemt vooraf het uitvoeringsboekje met u door.



Uw vragen kunt u stellen tijdens het bezoek aan de inspiratiewoning, maar ook op andere momenten. Wilt u een extra afspraak met ons? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider van Veeneman.



8. Heeft u nog vragen?

De bewonersbegeleider van aannemer Veeneman is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bijna dagelijks aanwezig in de woning Merwedestraat 13. De bewonersbegeleider van Veeneman is uw eerste aanspreekpunt. U kunt bij Veeneman terecht met alle vragen over de uitvoering. Als u vragen heeft voor Portaal kunt u terecht bij de bewonersbegeleider van Portaal.



Cindy Dijkerman
Bewonersbegeleider Veeneman

M: 06 - 82 30 53 99
E: c.dijkerman@veenemanbouw.nl

Wij vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen. Waar nodig zoeken we samen met u naar passende oplossingen voor uw zorgen. Daarvoor organiseert de bewonersbegeleiders van de aannemer en Portaal wekelijks een spreekuur dinsdagmiddag vanaf 13.30 uur tot 15.00 uur.



Bep Kosse
Bewonersbegeleider Portaal

M: 06 - 51 94 77 64
E: amstel-merwedestraat@portaal.nl

Tip:
Heeft u liever dat de bewonersbegeleider bij u langskomt? Dan kunt u altijd contact opnemen en een afspraak maken.

Storingsdienst/ calamiteitenummer
Tijdens de werkzaamheden kan zich altijd wat voordoen waardoor er direct actie noodzakelijk is. Het gaat dan om werkzaamheden die niet tot na het weekend kunnen wachten zoals bijvoorbeeld een ernstige lekkage. In dit soort dringende situaties kunt u direct contact opnemen met Veeneman.

De 24-uurs storingsdienst van Veeneman is speciaal voor storingen die te maken hebben met de renovatie. Veeneman is bereikbaar op telefoonnummer: 055 - 533 39 94 (buiten kantooruren wordt u met een keuzemenu doorgeschakeld naar de dienstdoende storingsmonteur).

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

"We vinden het belangrijk dat u persoonlijk antwoord krijgt op uw vragen"

