



Isolatie, verbetering en onderhoud

Informatieboekje Grootstal

468 woningen in Nijmegen

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

تحتوي هذه النشرة على معلومات مهمة. إذا لم تتمكن من قراءتها، يُرجى طلب المساعدة من جيرانك أو عائلتك.

Bu mektupda önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komşu veya yakınlarınızdan yardım isteyiniz.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure then please ask your family or neighbour for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Quand il vous est impossible de lire cette brochure n'hésitez pas de demander de l'aide à votre famille ou vos voisins.

Goed om te weten:

We hebben deze brochure zorgvuldig gemaakt. Toch kan de informatie veranderen door onvoorziene omstandigheden. Als er iets verandert, dan informeren wij u op tijd.

Read this text in another language


Translate it with your smartphone:

 Open the Google Translate app

 Press on the camera icon in the app

 Take a photo and you will see the translation

Download the Google Translate app:

 Get it on the App Store



 Get it on Google Play





Inhoud

1. Fijn en comfortabel wonen	5
2. Wat gaan we doen?	6
3. Goed nieuws: geen huurverhoging	8
4. Waar vragen we uw akkoord voor?	9
5. Wanneer beginnen we?	10
6. Wat mag u van ons verwachten?	13
7. Wat verwachten wij van u?	16
8. Contact	18



Het gaat om 468 woningen in de wijk Grootstal in Nijmegen:

- ▶ 16 woningen (Berzeliusstraat 1 t/m 31).
- ▶ 16 woningen (Bunsenstraat 1 t/m 31).
- ▶ 30 woningen (Copernicusstraat 2 t/m 40 en 55 t/m 73).
- ▶ 42 woningen (De Reaumurstraat 2 t/m 64 en 55 t/m 73).
- ▶ 60 woningen (Edisonstraat 12 t/m 50 en 65 t/m 143).
- ▶ 26 woningen (Fahrenheitstraat 34 t/m 52, 1 t/m 19 en 57 t/m 67).
- ▶ 22 woningen (Keesomstraat 2 t/m 14 en 1 t/m 29).
- ▶ 22 woningen (Lorentzstraat 2 t/m 14 en 1 t/m 29).
- ▶ 16 woningen (Nieuwe Mollenhutseweg 105 t/m 115 en 161 t/m 179).
- ▶ 6 woningen (Rontgenstraat 37 t/m 47).
- ▶ 24 woningen (Celsiusstraat 1 t/m 47).
- ▶ 14 woningen (Johann Winklerstraat 2 t/m 28).
- ▶ 14 woningen (Maxwellstraat 2 t/m 28).
- ▶ 33 woningen (Einsteinstraat 157 t/m 225).
- ▶ 22 woningen (Kamerlingh Onnesstraat 2 t/m 14 en 1 t/m 29).
- ▶ 12 woningen (Marconistraat 2 t/m 24).
- ▶ 33 woningen (Marie Curiestraat 2 t/m 66).
- ▶ 40 woningen (Newtonstraat 2 t/m 24, 86 t/m 104, 37 t/m 51 en 95 t/m 111).
- ▶ 20 woningen (Wattstraat 2 t/m 24 en 37 t/m 51).

1. Fijn en comfortabel wonen

De huizen in uw wijk zijn ongeveer 65 jaar oud. Ze zijn degelijk gebouwd en staan in gezellige straten. De meeste mensen wonen er met plezier. De huizen zijn wel toe aan onderhoud en kunnen verbeterd worden. Dat willen we in 2026 en 2027 doen. We hebben een plan gemaakt om uw woning comfortabeler, energiezuiniger en gezonder te maken. Zo is uw huis straks klaar voor de toekomst.

In dit boekje leggen we uit wat we wanneer willen doen. En wat dat voor u betekent. Lees dit boekje daarom goed door.

Wij kijken uit naar een fijne en vlotte samenwerking tijdens de werkzaamheden en een mooi eindresultaat.

Een deel van de werkzaamheden gaat altijd door. Een ander deel van de werkzaamheden gaat alleen door als minimaal 70% van de bewoners toestemming geeft. De toestemming is nodig voor grotere werkzaamheden, die uw woning energiezuiniger en gezonder maken. In dit boekje leest u hoe u toestemming kunt geven.

Maïke Hetterscheid
Regiomanager Portaal Nijmegen



De Variabele

De Variabele is onze partner die de werkzaamheden organiseert en uitvoert. De Variabele is een groot onderhoudsbedrijf met veel ervaring in het onderhouden, verduurzamen en renoveren van woningen. Uw woning is dus in goede handen. De bewonersbegeleider van De Variabele is uw eerste aanspreekpunt. Hij neemt u stap voor stap mee in de werkzaamheden aan uw woning.

2. Wat gaan we doen?

De woningen in uw wijk zijn gebouwd rond 1959. De meeste woningen hebben energielabel B, C, D of E. Sommige woningen voldoen niet meer volledig aan de huidige normen. Wij willen uw woning comfortabeler, energiezuiniger en gezonder maken, zodat u weer jaren plezier heeft van uw woning.

In het kort

We willen:

- ▶ Uw huis energiezuiniger maken.
- ▶ De ventilatie in uw woning verbeteren.
- ▶ Uw huis aan de buitenkant onderhouden.

Aan de buitenkant van uw woning

Schoonmaken aan de buitenkant

We reinigen de boeidelen van de woning. Boeidelen zijn de planken aan de rand van het dak.

Gevels

De gemetselde gevels gaan we na-isoleren met parels. We gebruiken géén UF-schuim. Ook plaatsen we betere ventilatieroosters in de gevel. Dat is nodig voor de ventilatie in de kruipruimte.

De gevels worden gereinigd (niet de grindplaten). Het voegwerk wordt vervangen. En het metselwerk van de woningen wordt geïmpregneerd (hydrofoberen).

We vervangen de boeidelen van de buitenbergingen.

We vervangen de bestaande hemelwaterafvoer (regenpijpen).

Herstellen en schilderen houtwerk

We herstellen houtschade aan de kozijnen, ramen, deuren, goten en betimmeringen. Daarna schilderen we het houtwerk aan de buitenkant. De grijze kozijnen, ramen en achterdeuren worden in de kleur Ral 9010 (wit) geschilderd.



Grijze kozijnen, ramen en achterdeuren worden wit geschilderd



Hang- en sluitwerk

We controleren en herstellen het hang- en sluitwerk van de ramen en buitendeuren.

Steigers

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden zijn steigers nodig. U krijgt op tijd bericht wanneer we de steigers plaatsen.

Werkzaamheden aan de binnenkant van uw woning

Verbeteren van de ventilatie in uw woning

Een slecht geventileerde woning houdt vocht vast, waardoor er makkelijk schimmel kan groeien. Dat kan leiden tot gezondheidsklachten zoals benauwdheid, hoofdpijn en astma. Ook zorgt een vochtige woning voor hogere stookkosten. Door goed te ventileren wordt de vochtige en vervuilde lucht afgevoerd en kan verse, drogere lucht beter worden verwarmd.

Bij alle woningen plaatsen we een CO₂ gestuurd Mechanisch Ventilatiesysteem (MV). Deze sluiten we zoveel mogelijk aan op de bestaande kanalen. In de keuken, badkamer en het toilet komen afzuigpunten. En in de woonkamer en de hoofdslaapkamer komt een kleine sensor te hangen die de luchtkwaliteit meet. Dit zorgt voor de continue aanvoer van frisse lucht en de afvoer van vochtige en vervuilde lucht. Zo is er minder kans op vocht en schimmel in uw woning. En blijft uw binnenklimaat gezonder. Uw bestaande afzuigkap kan behouden blijven.

We plaatsen de MV-box in de inbouwkast. Mocht dit bij u niet kunnen dan kijken wij naar een alternatieve plaats.



Ventiel in keuken



Ventiel in badkamer

Waar mogelijk maken we een verlaagd plafond of een koof (afgewerkt in kleur RAL 9010 of 9001) om de nieuwe kanalen netjes uit het zicht te houden.

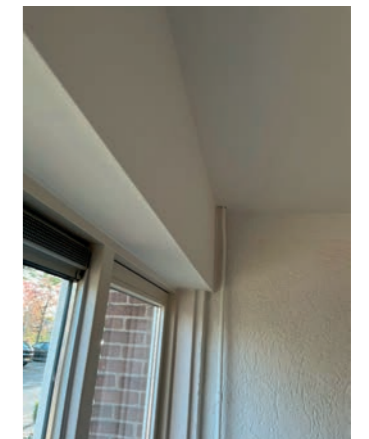
Waar nodig korten we de binnendeuren in om een goede luchtstroom te creëren (tussen de 14 en 20 mm boven de afgewerkte vloer).

Boven de ramen in de woonkamer en keuken is een plek waar kou van buiten naar binnen kan komen. Dit noemen we een koudebrug. We isoleren de koudebruggen en werken ze af.

Het kan zijn dat uw raambekleding op een andere manier opgehangen moet worden. Tijdens een persoonlijk gesprek in uw woning kijken we wat dit voor u betekent.



Opengewerkte koudebrug met isolatie



Afgewerkte koudebrug



MV-box in kast geplaatst



MV-bediening in de woonkamer





3. Goed nieuws: geen huurverhoging

Na deze werkzaamheden heeft u een beter geïsoleerde en comfortabele woning.

Huur

Uw huur blijft dus na de werkzaamheden hetzelfde. Wel wordt uw huur net als ieder jaar verhoogd op 1 juli (de jaarlijkse huurverhoging).

Energiekosten

Door de energiebesparende maatregelen die we nemen wordt uw huis energiezuiniger. Daardoor kan uw energieverbruik lager worden. Wat uw besparing precies wordt, is afhankelijk van uw stookgedrag en de ligging van uw woning.

"Goed nieuws: geen huurverhoging voor het verbeterpakket!"

4. Waar vragen we uw akkoord voor?

De werkzaamheden bestaan uit onderhoud en uit verbeteringen aan uw woning:

► **Onderhoud:** Werkzaamheden die nodig zijn om uw woning in goede staat te houden. Hier is geen akkoord voor nodig. Deze werkzaamheden gaan altijd door.

► **Verbeteringen:** Werkzaamheden die uw woning energiezuiniger en comfortabeler maken. Hier is uw akkoord voor nodig. Pas als 70% of meer van de bewoners akkoord gaat, voeren wij deze werkzaamheden uit.

Hieronder ziet u het overzicht van de werkzaamheden voor onderhoud en verbetering:

	Onderhoud Deze werkzaamheden gaan altijd door	Verbeteringen Hiervoor vragen we uw toestemming
Buitenkant woning	<ul style="list-style-type: none"> ► Reinigen van boeidelen ► Herstellen van houtschades ► Schilderen van houten kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen aan de buitenkant. En het controleren van het hang- en sluitwerk ► Reinigen gevels (niet de grindplaten) ► Vervangen van het voegwerk en Hydrofoberen van het metselwerk van de woningen. ► Vervangen van de boeidelen van de bergingen ► Vervangen van de bestaande hemelwaterafvoer van de woning 	<ul style="list-style-type: none"> ► Na-isoleren van gevels met parels (GEEN UF-schuim). ► Kleurwijziging van grijze kozijnen, ramen en achterdeuren naar wit (RAL 9010)
Binnenkant woning		<ul style="list-style-type: none"> ► Plaatsen mechanische ventilatie ► Isoleren van de koudebruggen boven de ramen

Bij dit informatieboekje krijgt u ook een formulier om akkoord te geven. Dit is de akkoordverklaring.



5. Wanneer beginnen we?

We starten met de werkzaamheden in augustus 2026. De werkzaamheden worden in fases uitgevoerd, afhankelijk van uw adres kunt u dus later aan de beurt zijn. We nemen de planning van uw woning door tijdens een huisbezoek.

De bewonersbegeleider komt bij u langs

De bewonersbegeleider van De Variabele komt vóór de start van de werkzaamheden bij u langs. Hij bespreekt de plannen en de planning met u. Natuurlijk kunt u ook al uw vragen over het werk aan hem stellen. We maken afspraken voor welke werkzaamheden het nodig is dat er iemand thuis is, of maken afspraken over de sleutel.

Twee weken voor we starten, krijgt u de dagplanning.

Hierop staat welke werkzaamheden we gaan uitvoeren, wanneer we in of aan uw woning werken. En of u hiervoor thuis moet zijn. Hierop staan ook onze gegevens, zodat u makkelijk contact met ons kan opnemen als u dat wilt.

Onverwachte dingen

Tijdens het werk kunnen er altijd onverwachte dingen gebeuren, zoals slecht weer of problemen met het leveren van spullen. We proberen hier zoveel mogelijk rekening mee te houden. Soms moeten we de planning veranderen. Dit kan gebeuren als het veel regent, erg koud is, of als spullen niet op tijd geleverd worden.

De planning

De planning is als volgt opgezet. Het zijn 4 fases. U kunt zien welke fase wanneer aan de beurt is (zie tabel hiernaast). Wanneer u precies aan de beurt bent laten wij in een persoonlijk bericht aan u weten.

Niet alles tegelijk

Niet alle werkzaamheden kunnen we tegelijk uitvoeren. We werken samen met verschillende bedrijven. Daarom komen we een aantal keer bij uw woning terug. Gemiddeld zijn we 4 dagen in uw woning bezig met de werkzaamheden.

Voorlopige planning

Straat	Huisnummer	Start	Gereed
Berzeliusstraat	1 t/m 11	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Bunsenstraat	1 t/m 11	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Fahrenheitstraat	46 t/m 52	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Johann Winklerstraat	22 t/m 28	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Kamerlingh Onnesstraat	2 t/m 14	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Keesomstraat	2 t/m 14	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Lorentzstraat	2 t/m 14	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Maxwellstraat	22 t/m 28	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Newtonstraat	98 t/m 104	Medio augustus 2026	Eind oktober 2026
Celsiusstraat	1 t/m 47	Eind augustus 2026	Eind november 2026
Edisonstraat	12 t/m 50	Eind augustus 2026	Eind november 2026
Fahrenheitstraat	1 t/m 19	Eind augustus 2026	Eind november 2026
Johann Winklerstraat	2 t/m 20	Eind augustus 2026	Eind november 2026
Maxwellstraat	2 t/m 20	Eind augustus 2026	Eind november 2026
Nieuwe Mollenhutseweg	105 t/m 115	Eind augustus 2026	Eind november 2026

Vervolg voorlopige planning

Straat	Huisnummer	Start	Gereed
Einsteinstraat	157 t/m 225	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Kamerlingh Onnesstraat	1 t/m 29	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Marconistraat	2 t/m 24	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Marie Curiestraat	2 t/m 66	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Newtonstraat	2 t/m 24	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Newtonstraat	37 t/m 51	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Newtonstraat	86 t/m 96	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Newtonstraat	93 t/m 111	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Wattstraat	2 t/m 24	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Wattstraat	37 t/m 51	Begin oktober 2026	Eind maart 2027
Berzeliusstraat	13 t/m 31	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Bunsenstraat	13 t/m 31	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Copernicusstraat	2 t/m 40	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Copernicusstraat	55 t/m 73	Begin januari 2027	Eind mei 2027
de Reaumurstraat	2 t/m 64	Begin januari 2027	Eind mei 2027
de Reaumurstraat	57 t/m 73	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Edisonstraat	65 t/m 143	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Fahrenheitstraat	34 t/m 44	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Fahrenheitstraat	57 t/m 67	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Keesomstraat	1 t/m 29	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Lorentzstraat	1 t/m 29	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Nieuwe Mollenhutseweg	161 t/m 179	Begin januari 2027	Eind mei 2027
Rontgenstraat	37 t/m 47	Begin januari 2027	Eind mei 2027

6. Wat mag u van ons verwachten?

Onze vakmensen komen al jarenlang veel bij mensen thuis over de vloer. We weten hoe belangrijk het is om daarover goede afspraken te maken.

Daarom:

- ▶ Wij werken tussen 7.30 en 16.30 uur.
- ▶ Stellen we ons altijd aan u voor en vertellen we welke werkzaamheden we komen uitvoeren.
- ▶ Gedragen we ons als een gast en gaan we op een nette en beleefde manier met u om.
- ▶ Dragen we altijd herkenbare bedrijfskleding en kunnen we ons legitimeren.
- ▶ Gebruiken we alleen een radio als u daar geen bezwaar tegen heeft.
- ▶ Roken we niet in de woning en enkel op plaatsen waar dit is toegestaan.
- ▶ Melden we schade aan u en aan de bewonersbegeleider/uitvoerder.
- ▶ Ruimen we onze werkplek op en laten we de boel netjes achter.
- ▶ Melden we het bij u als de werkzaamheden klaar zijn.
- ▶ Informeren we bij u of alles naar wens is verlopen.
- ▶ Lossen we eventuele schades op.
- ▶ En vragen we ook de vakmensen van onze partners zich volgens deze richtlijnen te gedragen.

Overlast beperken we tot een minimum

We doen ons uiterste best de werkzaamheden voor u zo soepel en snel mogelijk uit te voeren. Helaas lukt het niet altijd om ongemak te voorkomen. We vragen uw begrip daarvoor. U kunt denken aan:

- ▶ inpakken, verplaatsen en tijdelijk verwijderen van spullen.
- ▶ vakmensen die in en aan uw woning werken.
- ▶ stof, geluid en trillingen door hakken, breken en boren.
- ▶ tijdelijk minder parkeerplaatsen beschikbaar.
- ▶ gebruik van steigers.

Wij doen er alles aan om schade aan uw spullen of woning te voorkomen. Daarom dekken we de vloer af op alle plekken waar onze vakmensen lopen en werken. Toch kan er altijd iets gebeuren. Als dat zo is, meld dit dan binnen 24 uur bij de uitvoerder. We zorgen er dan voor dat de schade direct beoordeeld wordt. Wanneer dit door ons is veroorzaakt dan wordt de schade, na beoordeling door de uitvoerder, zo snel mogelijk vergoed of hersteld.

Wanneer onze vakmensen op uw verzoek spullen verplaatsen, gebeurt dit op eigen risico. Mocht daarbij onverhoopt schade ontstaan, dan wordt deze niet vergoed.

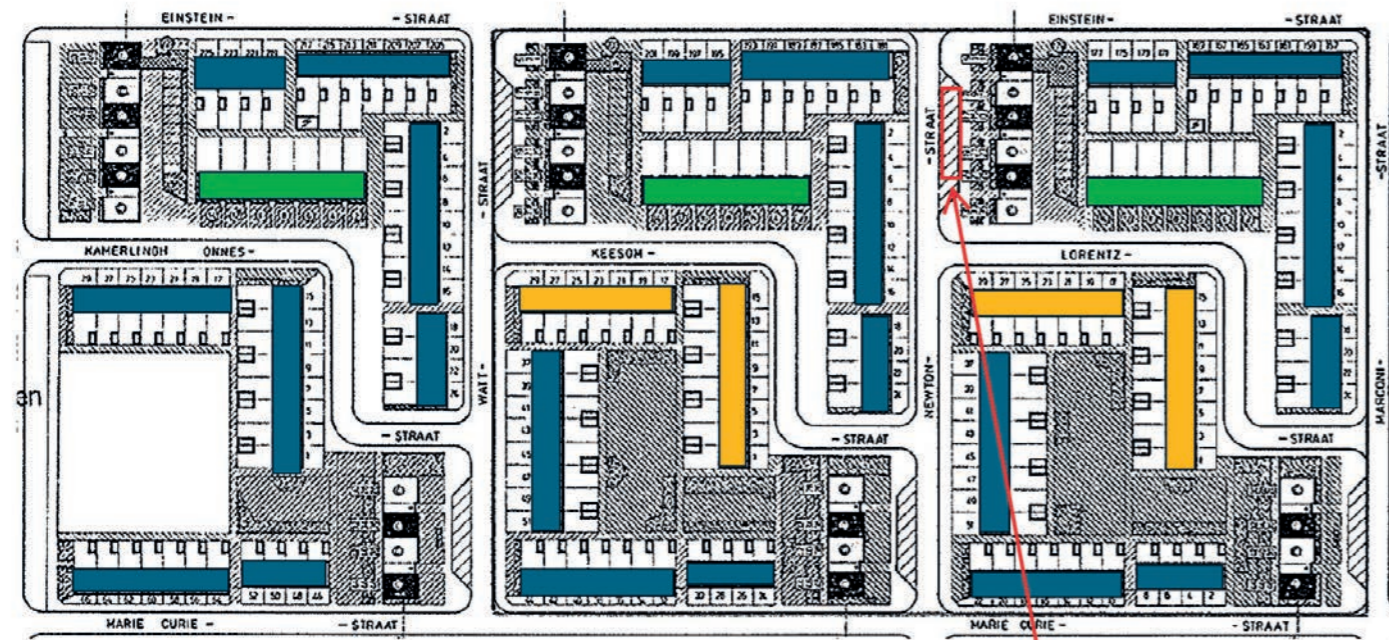
Persoonlijke omstandigheden

Heeft u persoonlijke omstandigheden waar wij rekening mee kunnen houden? Neem contact op met de bewonersbegeleider Ruud Trommel om de mogelijkheden te bespreken.





Grootstal Noord - Portaal

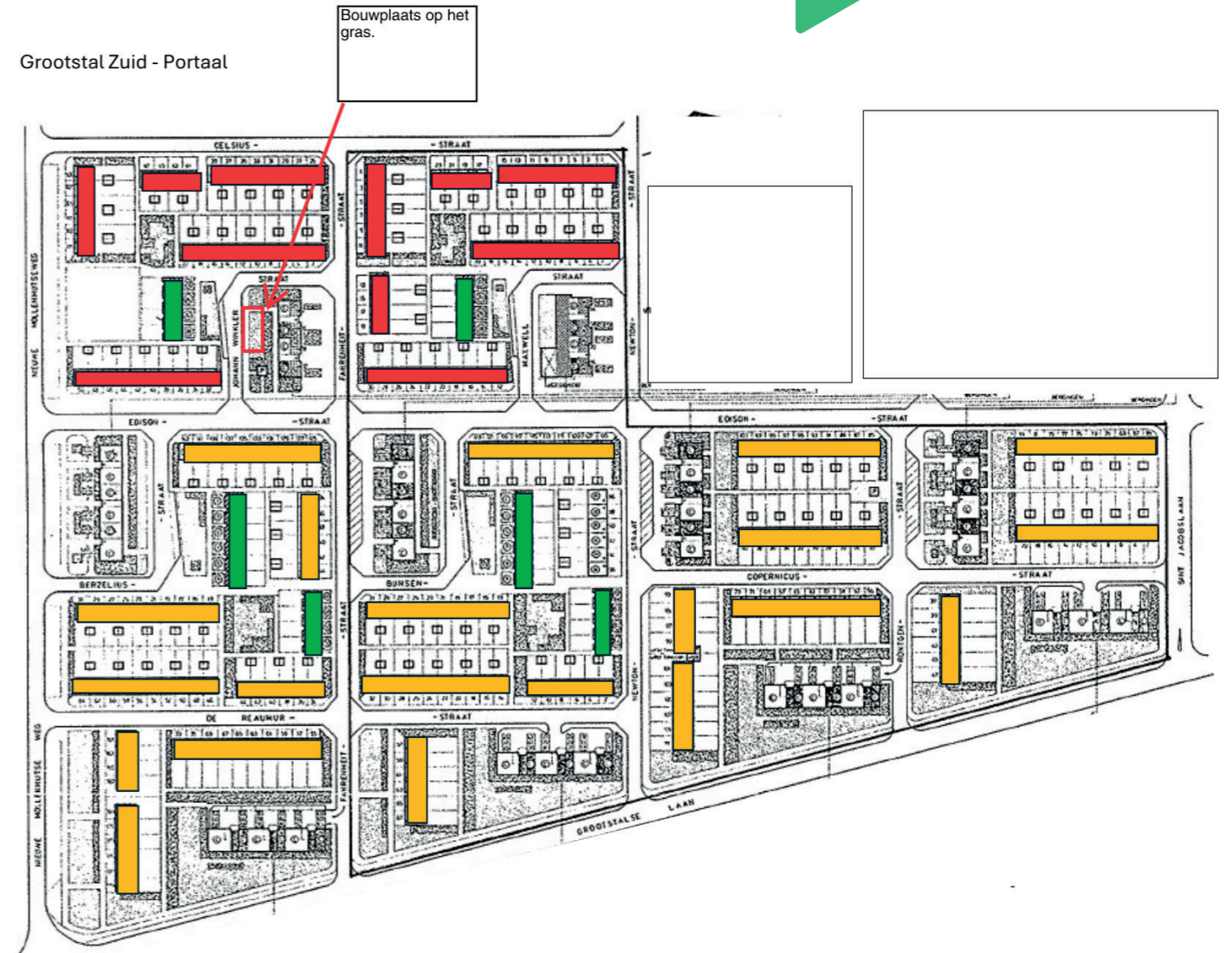


Bouwplaats

Op deze tekeningen ziet u waar we de vaste bouwplaats inrichten, dit doen we zodat we dicht bij het werk zijn. Hier komen bouwketen, toiletunits en opslagcontainers te staan. Het terrein wordt afgezet en beveiligd met bouwhekken.

Bouwplaats op de schuine parkeervakken.

Grootstal Zuid - Portaal



Bouwplaats op het gras.

7. Wat verwachten wij van u?

Om onze werkzaamheden goed en op tijd uit te voeren, is uw medewerking belangrijk.

Toegang tot uw woning

Wij vragen u (of iemand namens u) thuis te zijn als onze vakmensen in uw woning werken. Is dat niet mogelijk? Dan maken we graag een afspraak met u voor de sleutelontvangst. Heeft u huisdieren? Houdt deze uit de buurt tijdens de werkzaamheden.

Afdekken van kwetsbare spullen

Heeft u kostbare of kwetsbare spullen? We adviseren u deze uit de ruimte te halen waarin de werkzaamheden plaatsvinden.

Ook adviseren we u om kasten en elektrische apparatuur af te dekken. Houd rekening met fijnstof. Als u wilt, hebben we afdekkolie voor u beschikbaar. Vraag onze bewonersbegeleider hiernaar in het persoonlijke gesprek voorafgaand aan de werkzaamheden.

Tijdelijk verwijderen van spullen

We vragen u om losse spullen en meubels te verwijderen uit de ruimte waarin de werkzaamheden plaatsvinden. De bewonersbegeleider of uitvoerder laat u weten wat

u moet verwijderen om de werkzaamheden soepel te laten verlopen. Verwijder ook van tevoren zelf aangebrachte voorzieningen. De bewonersbegeleider/ uitvoerder adviseert u hierover en geeft aan wat er weg moet om de werkzaamheden uit te voeren.

Ruimte maken voor het plaatsen van de steigers

We plaatsen aan de voor- zij- en achterzijde van uw woning een steiger om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Hiervoor moet er 1,5 meter ruimte vrij zijn voor het plaatsen van de steigers.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Er zijn bewoners die zelf veranderingen of voorzieningen in de woning hebben aangebracht. Dit noemen we ZAV: zelf aangebrachte voorzieningen. Bijvoorbeeld een aanbouw of een afdak. 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 te verwijderen. U bent ook zelf verantwoordelijk van het terugplaatsen.





8. Contact

Ons projectteam staat voor u klaar. Tijdens de werkzaamheden, maar ook tijdens de voorbereidingen kunt u altijd bij ons terecht voor vragen of advies.

Ruud Trommel Bewonersbegeleider De Variabele

Tel: 06 - 82 28 34 19
Mail: rtrommel@devariabele.nl
Bereikbaar op maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur.



Elles Witsiers Bewonersbegeleider Portaal

Tel: 088 - 76 78 225
Mail: grootstal@portaal.nl
Bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag.



Tobias Sangers Uitvoerder De Variabele

Tel: 06 - 45 80 12 76
Mail: tsangers@devariabele.nl
Tijdens de werkzaamheden bereikbaar en aanwezig op de bouwplaats.



Tot slot

We merken vaak dat bewoners de werkzaamheden onderschatten. 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. Daarnaast speelt het weer ook een grote rol.

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 Hagemans: 088 - 011 24 24.

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 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).



Colofon

Aan de inhoud van dit boekje is de grootst mogelijke zorg besteed. Als u toch nog vragen heeft, neem dan contact met ons op. Aan de informatie in dit boekje kunt u geen rechten ontleen. Dit is een uitgave van Portaal en De Variabele. Nijmegen, mei 2026.

Woningcorporatie Portaal werkt aan goed en betaalbaar wonen. Samen met onze bewoners, maatschappelijke organisatie en overheden bouwen we aan een kansrijke toekomst van mensen en buurten. We investeren in een thuis voor iedereen.

Contact

www.portaal.nl/contact
bewoners@portaal.nl

Postadres

Postbus 2211
3500 GE Utrecht

