

Welkom bewoners!

InformatieBijeenkomst

Ons Onderhoud Nieuw Groenhoven Fase 2

1. Wie zijn wij?

ZIJDEKWARTIER



WILLEMS

Bewonerscommissie Nieuw Groenhoven

aannemersbedrijf
VAN DER HELM


twinstone

Agenda

1. Wie zijn wij?
2. Om mee te beginnen
3. Wat is het plan?
 - Zijdekwartier
 - Willems VGO
4. Planning & overlast
5. Jullie voorbereiding
6. Wat betekent het plan financieel voor jullie?
7. BewonersInformatie
8. Sociaal plan
9. De komende periode
10. De BewonersCommissie





2. Om mee te beginnen...

- Bij het plan hoort **géén** huurverhoging.
- Voor het plan is **minimaal 70%** akkoord van bewoners nodig.

Wat is het doel van het project?

1. Meer comfort
2. Minder tocht- en vochtklachten
3. Lager energieverbruik en woonlasten **bij een gelijkblijvend energiegebruik & prijzen*
4. Een gezonder binnenklimaat
5. Meer veiligheid

Hoe?

Door het uitvoeren van renovatie en onderhoud.

3. Wat is het plan?

Bestaande situatie



Historie

Einde 19e eeuw
Zuidsingel met
geschilderde begane
grond gevels



1966 Zuidsingel



1967 Zuidsingel



Historie

1982 Waardgracht transparante deuren

ZATERDAG 4 JUNI 1977

**Nieuwbouw
Herengracht-
Zijlsingel
krijgt vorm
als nieuwe
stadswijk**

LEIDEN

**Na zomer eerste
woningen voor de
oude bewoners**

De achterzijde van de huizen aan de Waardgracht. Duidelijk zijn de voorverbouwde zijden te zien.

Tekst:
Tom Maas en
John Kroon

Foto's:
Jan Holvast

De deur Treffer en Pulgert ontworpen. Ontworpen door de Waardgracht-voetafwerking.



Veranderde gedachten over binnensteden

Geen kantoorflats maar woningbouw

LEIDEN - Het gebied tussen Herengracht, Zijlsingel, Blijden- en de Waardgracht wordt herbestemd voor de Leiden binnenstad. Het was de laatste, maar nu is het gebied alweer in handen van de gemeente. Het gebied heeft nu een andere bestemming. Het wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen.

Met in het voorjaar niet alleen het gebied, Van Herengracht tot de Waardgracht, maar ook de oude huizen aan de Waardgracht. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen.

**Zes oude panden
lijken overeen**

De zes oude panden lijken overeen. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen. Het gebied wordt nu een woonwijk met appartementen en huizen.



1984 Waardgracht met bloembakken aan de balkons

De foto's zijn afkomstig van de foto's van de Waardgracht-voetafwerking. De foto's zijn afkomstig van de foto's van de Waardgracht-voetafwerking.

Overzicht ingrepen

1. Vindbaarheid
2. Herkenbaarheid
3. Technische verbeteringen



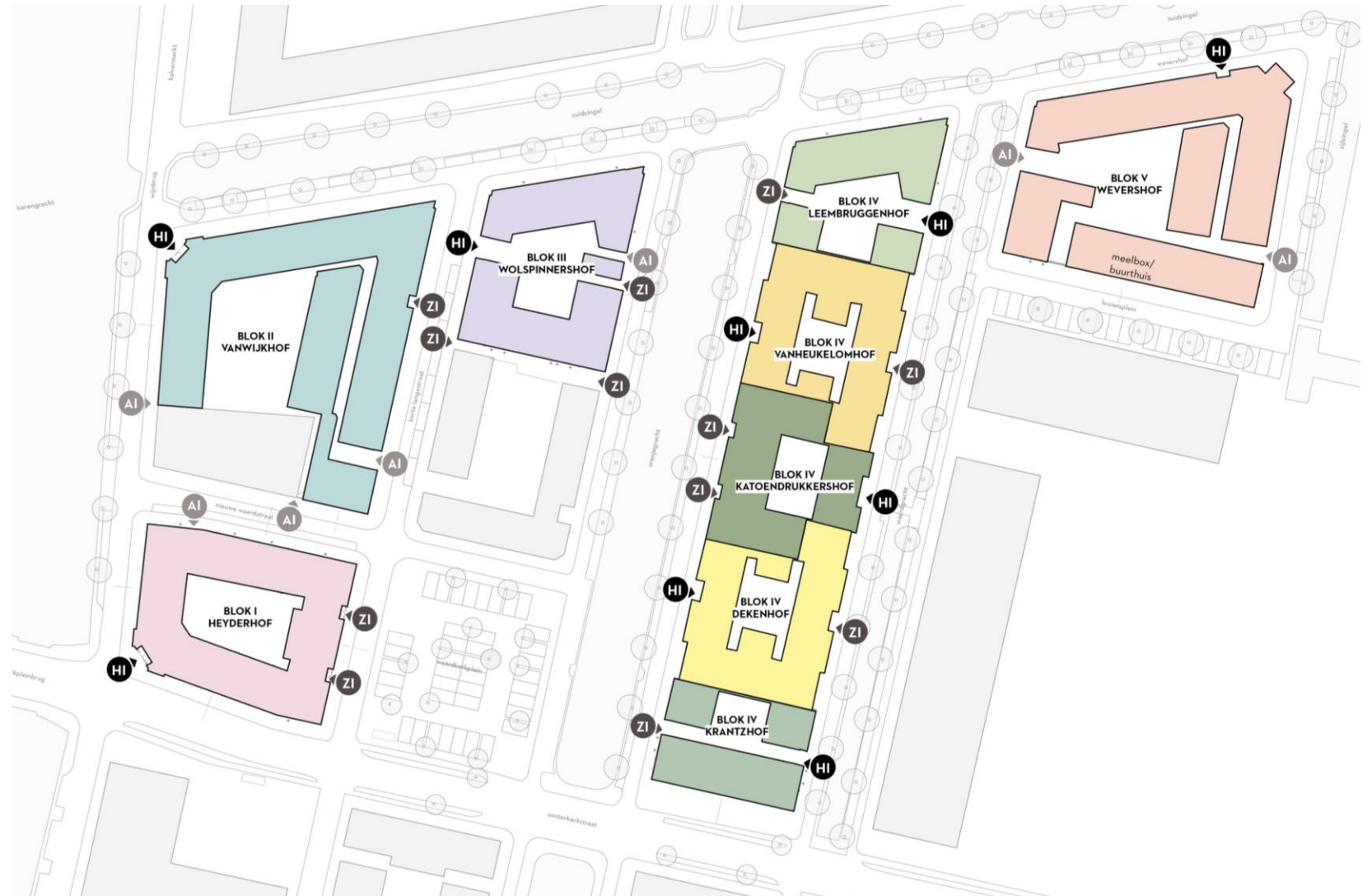
Benaming hofjes



Ingangen

Overzicht van de
verschillende soorten:
Nieuwe indeling per hofje

1. Hoofdingangen (HI)
2. Zijingangen (ZI)
3. Achteringangen (AI)



Hoofdingang (HI) – impressie



bestaande ingang



nieuw – hoofdingang

Hoofdingang (HI) – impressie

Hoofdingangen:

1. Weghalen muurtjes
2. Schilderwerk
3. Naam hofje
4. Brievenbussen
5. Videofoon
6. (Hekwerk)



nieuw – hoofdingang

Zijingang (ZI) – impressie

Zijingangen:

1. Weghalen muurtjes
2. Naam hofje
3. Brievenbussen
4. Videofoon
5. (Hekwerk)



nieuw – zijingang

Achteringang (AI) – impressie

Achteringangen:

1. Weghalen muurtjes
2. (Hekwerk)



nieuw – achteringang

Hoofdingang – andere soorten



nieuw – hoofdingang met bestaand kozijn



nieuw – hoofdingang open

Brievenbussen

- Vernieuwen brievenbussen bij de ingangen
- Brievenbussen komen bij hoofd- en zijingangen
- Het kan zijn dat de locatie van jullie brievenbus verandert
- Alle voordeuren direct aan de straat houden de brievenbus in de voordeur
- Heb je een intercom? Deze vervangen we door een videofoon



Brievenbussen + videofoon



Bestaand



Nieuw (indicatie)



Nieuwe bordjes

- Samen met de bewonerscommissie
- Nieuwe huisnummerbordjes
 - Soms ook met straatnaam
- Nieuwe bewegwijzering vanaf de ingangen
- Goed leesbaar
- Passend bij de nieuwe kleuren



nieuwe huisnummerbordjes



nieuwe bewegwijzering

Geveltattoos

- 7 grote geveltattoos
- Allemaal hetzelfde patroon
- En even groot
- Minstens 1 per blok



Geveltattoos



Impressie geveltattoo



referentie – Leidse patronen

Nieuwe kozijnen



Nieuwe kozijnen



Proefstuk voor hof 5



proef in hof 5

Nieuw uiterlijk in de hallen

- Nieuwe voordeur
 - Alle woningen krijgen dezelfde voordeur
- Nieuw schilderwerk op de muur
- Nieuwe tegels op de vloer

BESTAAND



NIEUW



MUUR ONDER:
ORANJE-ROOD TINT

TUINTEGELS
LICHT BEIGE

ALLE VOORDEUREN
LICHTGRUIS

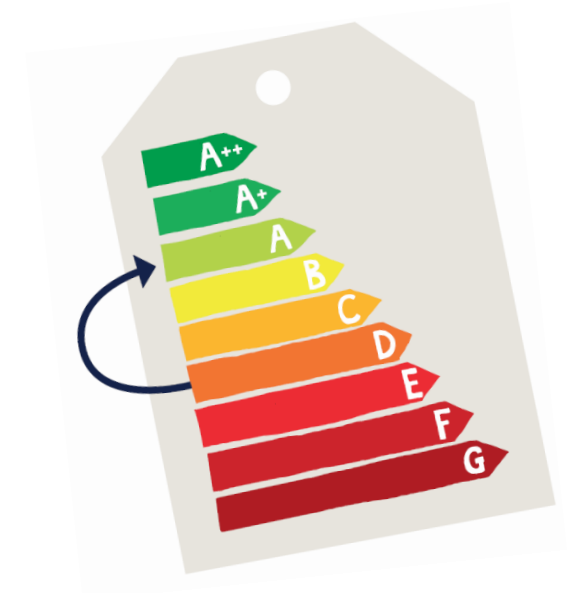
Overzicht



Wat is het plan?

- A. Renovatie
- B. Onderhoudswerkzaamheden
- C. Mogelijke vervanging badkamer, keuken en/of toilet

De woning gaat van gemiddeld energielabel D naar minimaal A.



A. Renovatie

Renovatie plannen

- I. Vraaggestuurde mechanische ventilatie
- II. Glasvervanging en nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas
- III. Spouwmuurisolatie
- IV. Dakisolatie



Vraaggestuurde mechanische ventilatie

Nu



Afzuigkap



Ventilatoren



Natuurlijke ventilatie

Straks



CO2 sensor

Keuken



Vierstandenschakelaar

Keuken



MiniBox

Badkamer/toilet



Ventilator

Nieuwe situatie



Vierstandenschakelaar

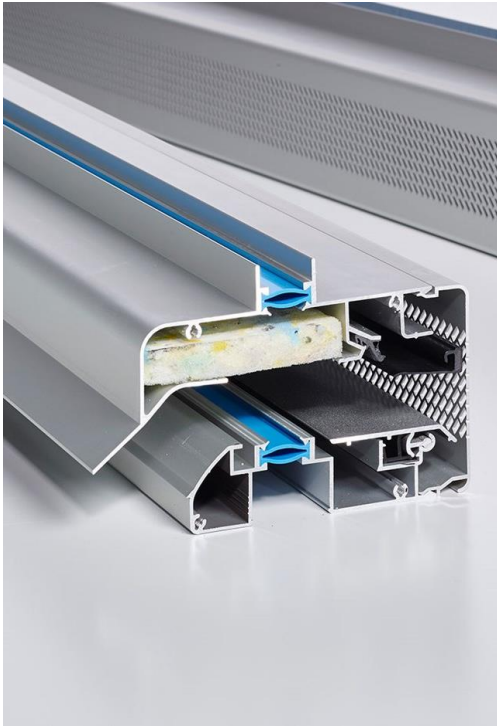


MiniBox



T/B-Ventilator

Nieuwe situatie



Zelfregulerende ventilatieroosters

Voordelen

- CO2 gestuurd
- Vochtgestuurd
- Het systeem - De onderdelen reageren op elkaar
- Gaat aan wanneer het nodig is
- Een gezonder binnenklimaat

Kunststof kozijnen met HR++ glas

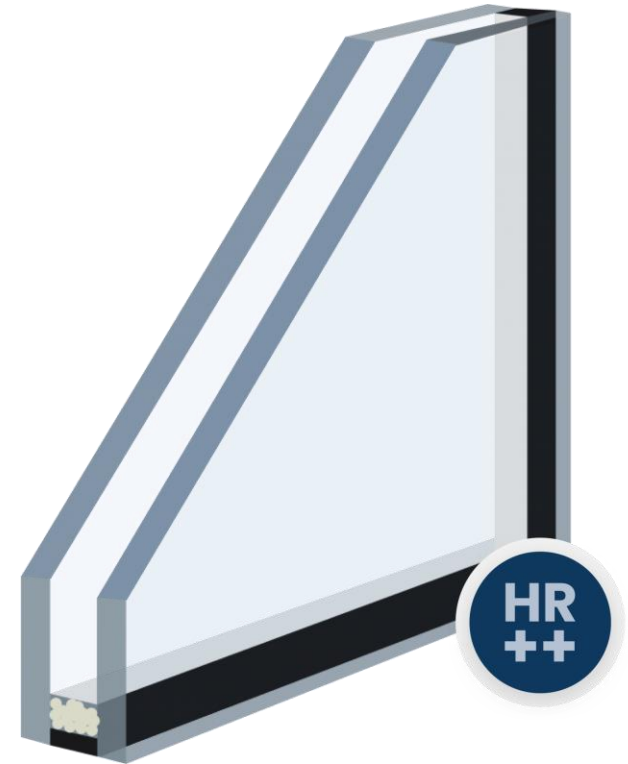
Nu

- Enkel- en dubbelglas
- Houten kozijnen
- Vensterbanken van tegels

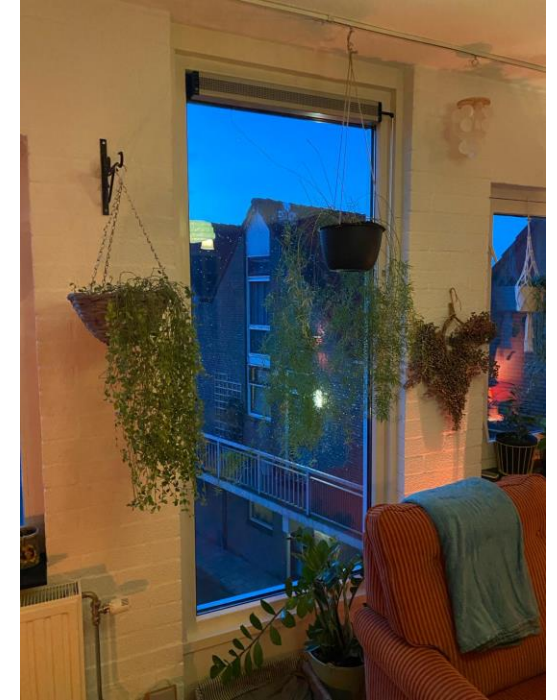


Straks

- Overall HR++ glas
- Zuid- en westzijde: zonwerend glas
- Kunststof kozijnen
 - Kunststof vensterbanken
- Houten kozijnen: binnengalerij en loggia
- Draaokiepramen



Nieuwe situatie



Nieuwe raamkozijnen

Nieuwe situatie loggia



Glas vervangen door HR++ glas

Houten deur wordt vervangen

Houten kozijn wordt geschilderd

Glas vervangen door HR++ glas

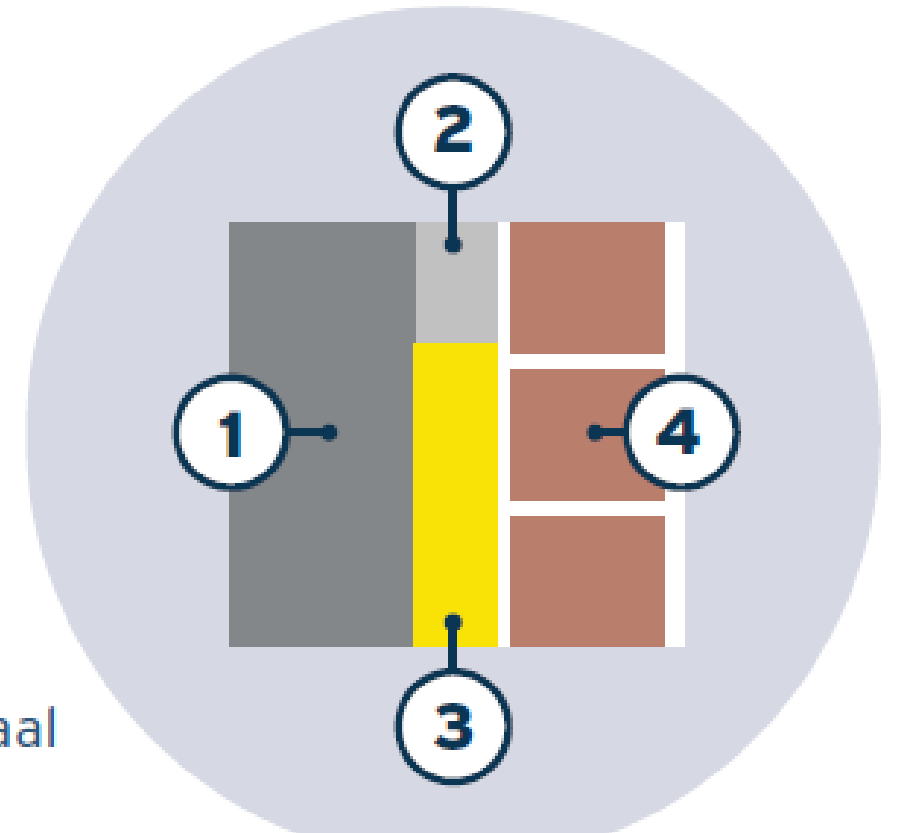
Verwijderen asbestpaneel en vervangen door geïsoleerd paneel

Spouwmuurisolatie

Nu

- 4 centimeter isolatiemateriaal in de gevel

1. Binnenmuur
2. Spouw
3. Isolatiemateriaal
4. Buitenmuur



Straks

- Nieuw isolatiemateriaal
 - Vochtwerend
- Voor- achter- én kopgevels



Dakisolatie

Nu

- Weinig en verouderd isolatiemateriaal
- Energie en warmte gaat verloren



Straks

Schuine daken

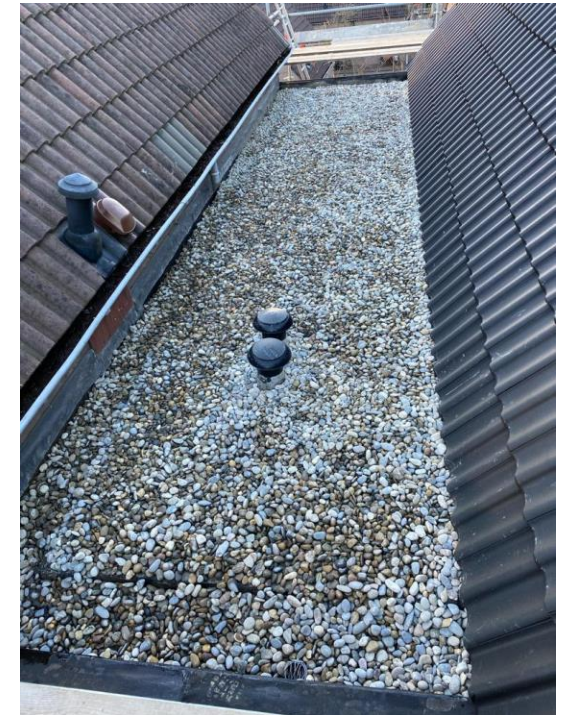
- Nieuwe isolerende dakplaat
- Nieuwe panlatten en dakpannen
- Nieuwe regenpijp en dakgoten
- Dakdoorvoer ventilatiesysteem
- Is er nu een dakvenster? Dan wordt deze vervangen.



Straks

Platte daken

- Nieuwe isolatielaag
- Bestaande grindpakket wordt schoongemaakt
- Nieuwe goot op het platte dak voor betere afwatering



B. Onderhoudswerkzaamheden

- I. Schilderen kozijnen en deuren
- II. Vervangen voordeur en aanpassen onderdorpel
- III. Vernieuwen van de postkasten en plaatsen van videofoon
- IV. Metselwerk herstellen / Waterafstotend (hydrofoberen)
- V. Asbesthoudende onderdelen verwijderen
- VI. Brandwerende voorzieningen
- VII. Vernieuwen dakbedekking
- VIII. Vernieuwen galerij- en balkonhekken
- IX. Vernieuwen tegels en schilderwerk
- X. Isoleren plafonds van sommige loggia's
- XI. Namen van de hofjes en geveltattoos
- XII. Betaalde opties:
 - Loggia open of dicht maken (wintertuin)
 - Kattenluik plaatsen

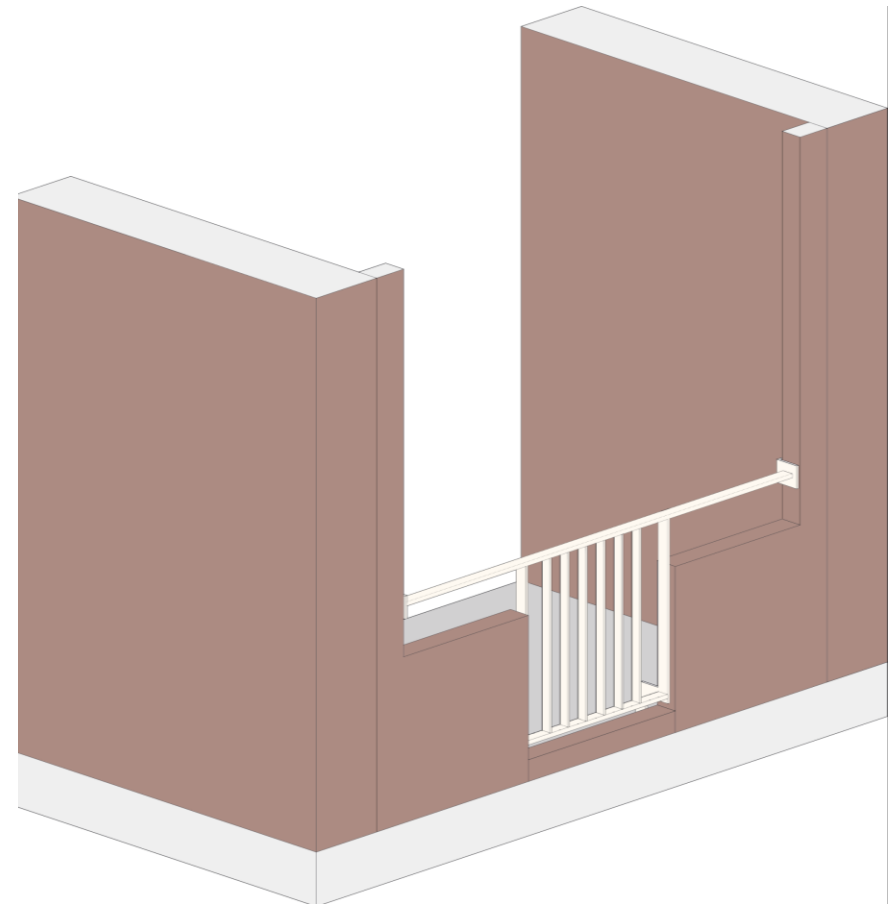
Nieuwe voordeur

- Ondoorzichtig glas
- Spion (kijkgat)
- Slot met driepuntssluiting
- Aanpassing onderdorpel



Nieuwe hekwerken

- Lamellenhekwerken
- Veilig gemonteerd d.m.v. stalen ballusters
- Zelfde uitstraling



C. Mogelijke vervanging van badkamer, keuken en/of toilet

Richtlijnen en technische inspectie

- Inspecties uitgevoerd door Ons Doel
- Technische staat en levensduur

BewonersKeuzes

- BKT-keuze dagen



4. Planning & overlaster

Duur hele project

- **Start:** zomer 2024
- **Einde:** najaar 2026
- **Volgorde blokken:**
1 – 5 – 4 – 2 – 3



Volgorde werkzaamheden

Wel BKT vernieuwing:

1. BKT vernieuwing
2. Buitenwerkzaamheden
3. Binnenwerkzaamheden

Geen BKT vernieuwing:

1. Buitenwerkzaamheden
2. Binnenwerkzaamheden

Duur werkzaamheden ín de woning

- **Geendak:** 6 werkdagen
- **Plat of schuin dak:** 12 werkdagen
- **Plat én schuin dak:** 15 werkdagen

Let op: dit zijn geen aaneengesloten dagen



Persoonlijke planning

1. DagPlanning
2. HomeDNA
3. Afkruislijst

Voorbeeld DagPlanning

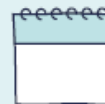
PLANNING WERKZAAMHEDEN KOZIJNEN

Van t/m voeren wij onderstaande werkzaamheden uit. Let op! Wij vragen u om op deze dagen 's ochtends de deur voor ons open te doen óf uw huissleutel vooraf aan uitvoerder Marco te geven.

- Datum:
Wij verwijderen het vaste glas en de asbesthoudende materialen*. De kozijnen zetten wij tijdelijk dicht met een houten plaat. Wij hoeven alleen tussen 10.00 en 13.00 uur in uw woning te zijn.
- Datum:
Wij vervangen de kozijnen aan de achtergevel en timmeren het kozijn af. Wij plaatsen de brandwerende voorzieningen en korten de deuren in (2 cm). Ook plaatsen wij de mechanische ventilatie in het toilet en de afzuigpunten in de badkamer, keuken en het toilet.
- Datum:
Wij vervangen de kozijnen aan de voorgevel / kopgevel en timmeren het kozijn af. Ook plaatsen wij de brandwerende voorzieningen en korten wij de deuren in (2 cm).
- Datum:
Wij vervangen het kozijn in de berging en plaatsen ook hier de brandwerende voorzieningen. Wij ronden de aftimmerwerkzaamheden in de woning af, als dit nog nodig is.
- Datum;
Wij plaatsen de nieuwe radiatoren in uw woning.

Gewerkte dagen	Datum	Afkruis vierkantje
Dag 1		<input type="checkbox"/>
Dag 2		<input type="checkbox"/>
Dag 3		<input type="checkbox"/>
Dag 4		<input type="checkbox"/>
Dag 5		<input type="checkbox"/>
Dag 6		<input type="checkbox"/>
Dag 7		<input type="checkbox"/>
Dag 8		<input type="checkbox"/>
Dag 9		<input type="checkbox"/>
Dag 10		<input type="checkbox"/>
Dag 11		<input type="checkbox"/>
Dag 12		<input type="checkbox"/>
Dag 13		<input type="checkbox"/>
Dag 14		<input type="checkbox"/>
Dag 15		<input type="checkbox"/>
Dag 16		<input type="checkbox"/>
Dag 17		<input type="checkbox"/>
Dag 18		<input type="checkbox"/>
Dag 19		<input type="checkbox"/>
Dag 20		<input type="checkbox"/>

Binnenkort starten de werkzaamheden in en aan uw woning. Op deze AfsprakenKaart leest u wanneer wij welke werkzaamheden bij u uitvoeren. Kunt u niet thuisblijven om de deur te openen voor de werkzaamheden? Het is ook mogelijk om uw huissleutel af te geven bij uitvoerder Wilco. U tekent dan allebei een overeenkomst voor de sleuteloverdracht. Heeft u vragen hierover? Neem contact op met SlimOnderhoud of loop langs bij de UitvoerdersWoning aan Nolenslaan 9.

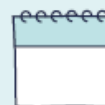


- Aftekenen boorgaten en afplakken looproutes
- Openen achterwand schacht

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- hele woning
- kast van de boiler

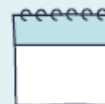


- Verwijderen radiatoren

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- hele woning



- Verwijderen stijgleidingen

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- hele woning



- Plaatsen nieuwe stijgleiding in de schacht
- Boren in de gevels voor mechanische ventilatie

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- kast van de boiler
- woonkamer, slaapkamer, galerijzijde



- Plaatsen nieuwe radiatoren en leidingen

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- hele woning



- Verwijderen van boiler en plaatsen van warmte-unit

Let op! U heeft deze dag tijdelijk geen warm water.

Wij vragen u thuis te zijn om/tussen:

uur.

Werkruimte:
- kast van de boiler

HuisBezoeken

Technische Opname

- **Wanneer?** Ruim voor de werkzaamheden
- **Wat?** Indeling en technische staat van de woning in kaart brengen

UitvoerdersGesprek

- **Wanneer?** 8 - 4 weken voor de werkzaamheden
- **Wat?** Wij nemen de planning en voorbereidingen met jullie door

StartBouwGesprek

- **Wanneer?** Paar dagen voor de werkzaamheden
- **Wat?** Jullie laatste vragen



Rob Borsboom

Uitvoerder Willems



Mila Diemel

Bewonerszaken

Twinstone

Tijdens voorbereidingen

In de wijk en in het hofje: bouwplaats, opbouw steiger, snoeien van groen, minder parkeerplaatsen

Tijdens werkzaamheden

In de wijk en in het hofje: aanvoer van materialen, werklieden, minder parkeerplaatsen, geluidsoverlast, stofoverlast

Tijdens werkzaamheden

In uw woning: geluidsoverlast (ook van aanliggende woningen), stofoverlast, mogelijk trillingen, door voorbereidingen spullen op een andere plek

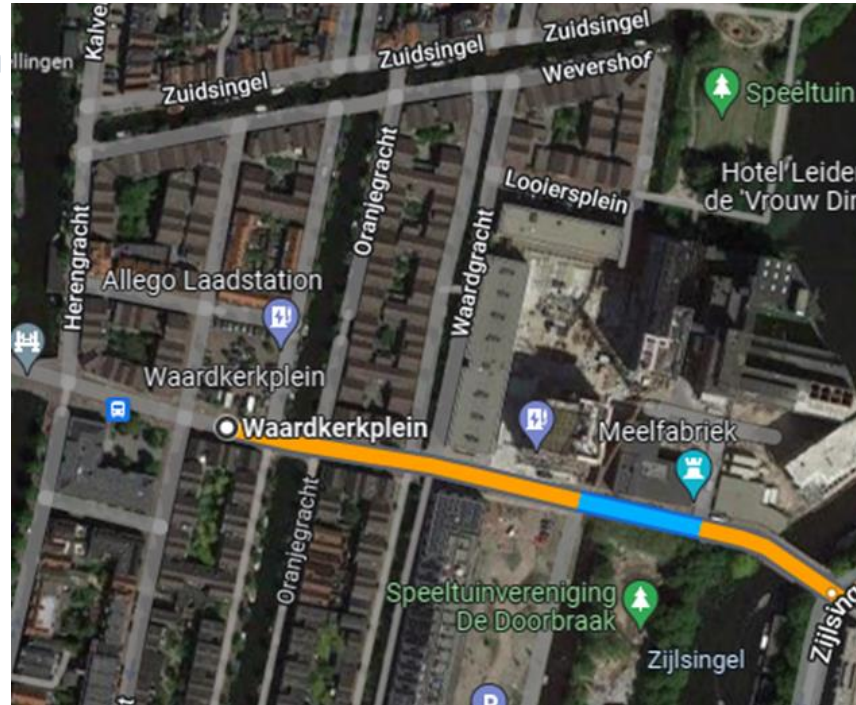
Bouwplaatsen

- **Paars:** verplaatst mee met de blokvolgorde.
- **Oranje:** vaste bouwplaats
- **Buiten het centrum:** hub



Hub

- Plek waar alle materialen worden opgeslagen (Jongeneel terrein).
- Wanneer nodig verplaatsing naar de bouwplaats.



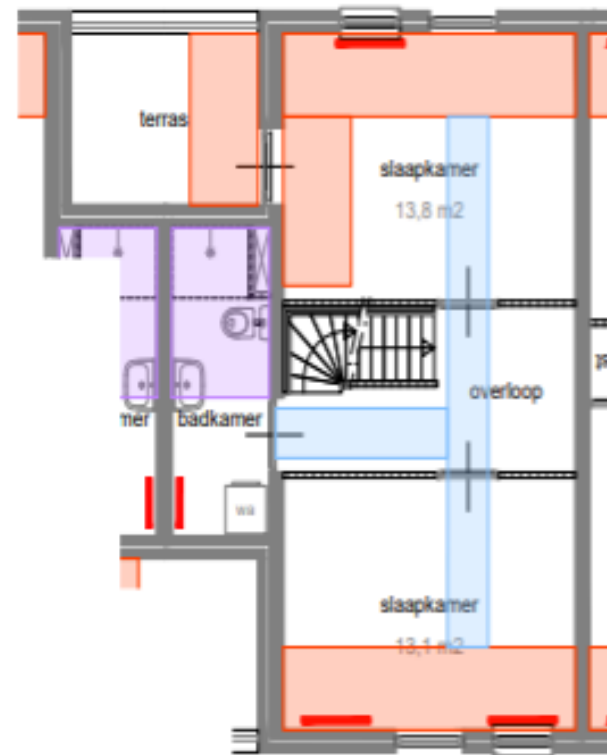
5. Jullie voorbereiding

Jullie voorbereiding

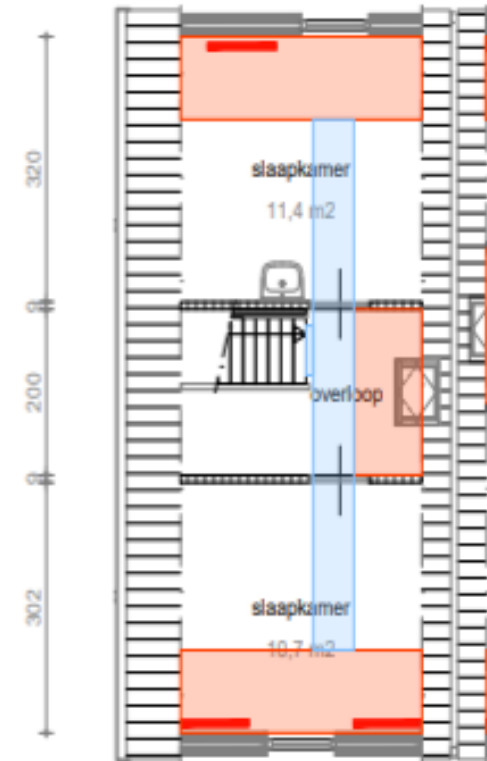
- Looproutes en werkzones vrijmaken
- Zoveel mogelijk zelf voorbereiden

Wat kan je van ons verwachten?

- Persoonlijke begeleiding
- Op tijd informeren



Plattegrond
Eerste Verdieping



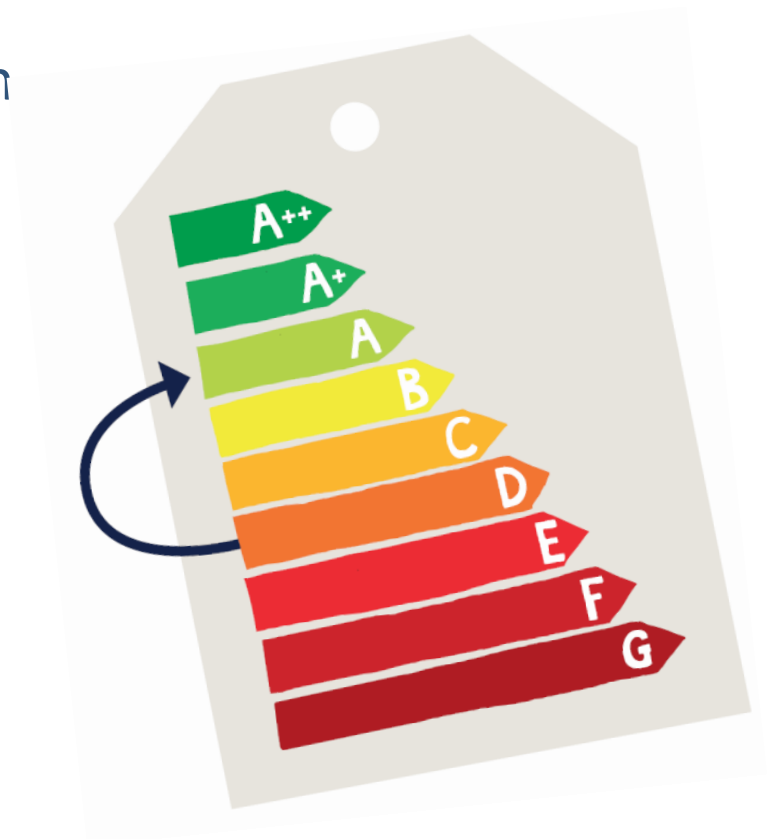
Plattegrond
Tweede Verdieping

6. Wat betekent het plan financieel voor jullie?

Ons Doel vraagt géén huurverhoging voor de Renovatie en Onderhoudswerkzaamheden.

Jij gaat besparen en je krijgt meer wooncomfort

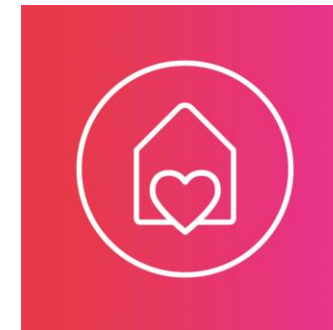
- Lager energieverbruik
- Meer energielabelstappen = meer besparen
- Besparing afhankelijk van persoonlijke situatie



7. BewonersInformatie

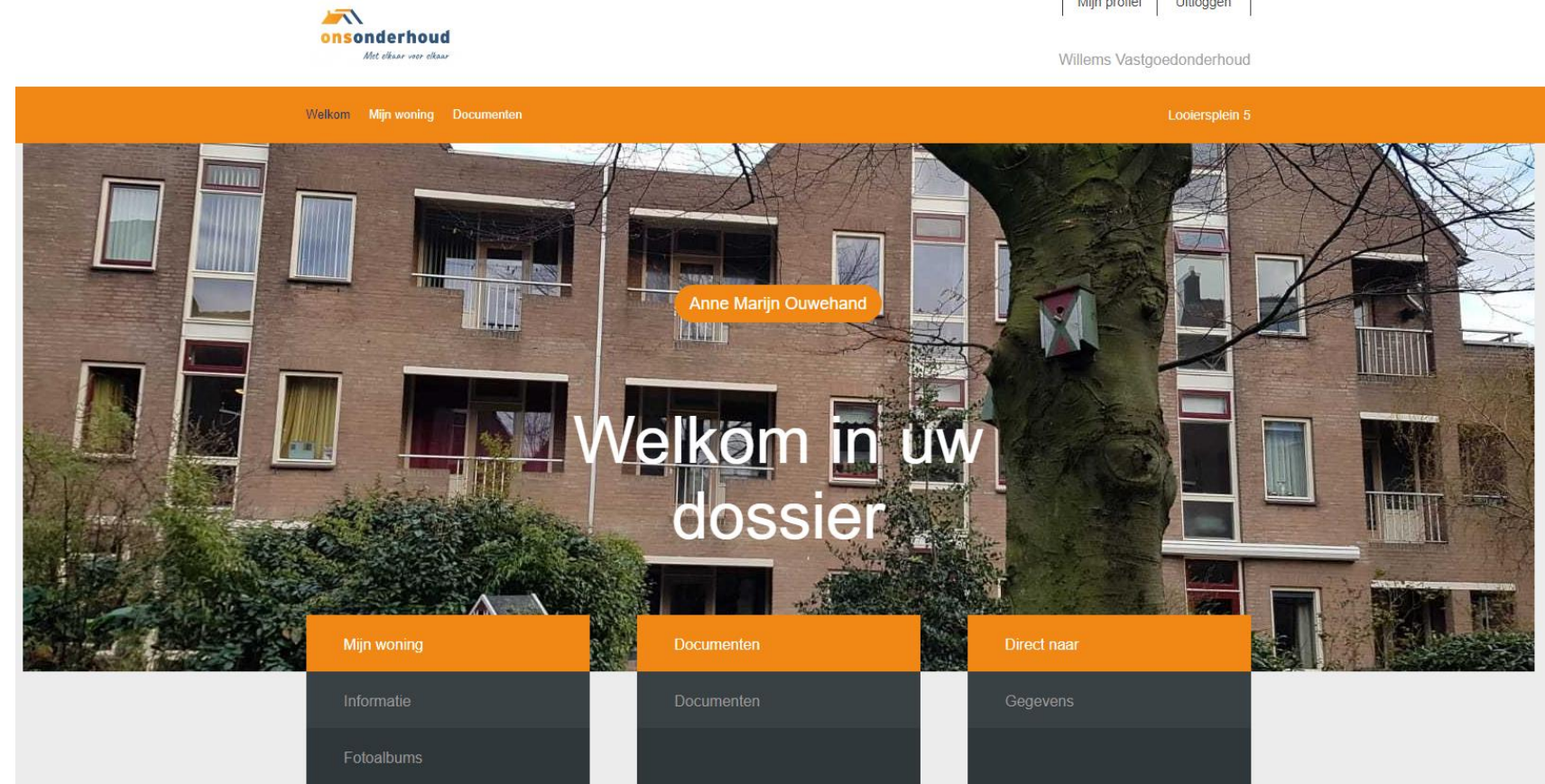
Manieren van communiceren

1. E-mail en telefoon
2. NieuwsBrieven
3. DagPlanning
4. Website
5. Spreekuur op locatie
6. HomeDNA
 - Website of applicatie



HomeDNA

- Jullie eigen portaal
- Afspraken
- Opslag van documenten
- Berichten
 - Projectgebied
 - Hofje
 - Eigen woning



8. Sociaal Plan

Sociaal Plan Nieuw Groenhoven

1. Samen met de BewonersCommissie
2. (financiële) regelingen
 - Basisvergoeding: schade en overlast
 - Overschrijding uitvoering
 - Betaling 2 weken na afronding werk
3. Afspraken beperken overlast
4. Afspraken voorziene en onvoorziene schade
5. Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)
6. Maatwerk



Bewonerscommissie Nieuw Groenhoven

9. De komende periode..

Planning maart

3. NieuwsBrief 17
4. Vraag & Antwoord-uren
5. InleverMomenten
6. Inleveren AkkoordVerklaring
 - Uiterlijk **zondag 24 maart**

Tellen AkkoordVerklaringen



10. De BewonersCommissie



De BewonersCommissie...

...komt op voor de belangen van alle bewoners van Nieuw Groenhoven.

En;

- Spreekt namens de bewoners;
- Heeft een samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel;
- Is al vanaf fase 1 betrokken bij plannen voor renovatie en onderhoud;
- Denkt mee over hoe te communiceren met bewoners;
- Heeft met Ons Doel onderhandeld over het Sociaal Plan.

Fase 2 staat voor verduurzaming van de woning

Wat heeft de bewonerscommissie bereikt?

- Alle ramen en deuren op het zuiden en/of westen krijgen zonwerend glas;
- Nieuwe vloeren in entrees blok 2 en 5;
- Geen dwarsbalk bij groot midden raam;
- Kleuren op ramen en deuren;
- Huisnummers en bewegwijzering;
- Optie voor afsluitbare balkons (wintertuinen);
- Optie voor kattenluik;
- Per hofje wordt later besproken of er wel/geen hekken komen.

Bedankt voor jullie aandacht!

11. Vragen?