



juli 2021

# Nieuwsbrief voor bewoners Hanoïdreef

In deze nieuwsbrief leest u meer over de werkzaamheden die we willen gaan uitvoeren en het woonwensenonderzoek.

## Inhoud

1. Verbeteringen en onderhoud, wat houdt dat in?
2. Woonwensenonderzoek
3. Bouwteampartners
4. Projectwoning
5. Overige lege woningen
6. Klankbordgroep en bewonerscommissie
7. Juridische procedure
8. Klachten
9. Vragen?

## Verbeteringen en onderhoud, wat houdt dat in?

In de vorige nieuwsbrief informeerden wij u over de werkzaamheden die we willen gaan uitvoeren. Deze bestaan uit verbeteringen en onderhoudswerkzaamheden. Deze werkzaamheden geven u een betere, gezondere en comfortabelere woning en wooncomplex. Maar wat houden verbeteringen en onderhoud precies in?

Verbeterwerkzaamheden zijn werkzaamheden die niet onder onderhoud vallen en feitelijk iets nieuws aan de woning en/of het complex toevoegen, zoals:

- Het verbeteren van de energieprestatie door het aanbrengen van: gevelisolatie, dakisolatie, isolerende beglazing, zonnepanelen en mechanische ventilatie;
- Het verbeteren van de inbraakwerendheid naar PKVW (politie keurmerk veilig wonen);
- Het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen;
- Het uitbreiden/vervangen van de groepenkast.

Voor verbeterwerkzaamheden geldt dat minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met de plannen. Voor de verbeteringen kan een huurverhoging worden doorgevoerd.

Onderhoudswerkzaamheden zijn werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de woning en/of het complex in stand te houden, zoals:

- Het vervangen van liften;
- Het vervangen van kozijnen;
- Schilderwerk;

- Het vervangen van keukens, badkamers en toiletten in de woningen;
- Het vervangen van de radiatoren;
- Het vervangen van de portiekentrees;
- Het opknappen van de portieken;
- Het opknappen van de trappenhuizen.

Voor onderhoud geldt dat hiervoor geen toestemming van de bewoners nodig is. Voor onderhoud kan geen huurverhoging worden doorgevoerd.

### **Woonwensenonderzoek**

In februari 2021 zijn wij gestart met het woonwensenonderzoek. In dit onderzoek kon u aangeven wat voor u belangrijk is rondom wonen en wat u graag in en/of aan uw woning, het gebouw en de omgeving verbeterd wilt hebben, zodat we daar rekening mee kunnen houden in de verdere uitwerking van het plan. Het is niet gelukt om met alle bewoners in contact te komen voor het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd onder ongeveer 80% van de bewoners. Uw antwoorden hebben ons een goed beeld gegeven van wat er voor het plan nodig is om het woongenot te verbeteren. De meest voorkomende punten zijn:

- Tocht uit muren, kozijnen, ramen en deuren;
- Kou vanuit ramen en muren;
- Niet tevreden over comfort in de winter en in de zomer;
- Geluidshinder van de burens;
- Slechte ventilatie;
- Vocht en schimmel.

In de periode februari tot en met maart hebben we parallel aan het woonwensenonderzoek alle bewoners benaderd om klachten bij ons te melden en, waar mogelijk, hebben we die klachten aangepakt. Het totaaloverzicht van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek hebben wij in april gedeeld met de klankbordgroep. U vindt de uitkomsten van het woonwensenonderzoek terug in de bijlage bij deze nieuwsbrief. Deze vindt u ook op de projectpagina [www.boex.nl/project/hanoidreef](http://www.boex.nl/project/hanoidreef). Wij gebruiken de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in de verdere uitwerking van het plan.

De resultaten van het woonwensenonderzoek zijn naar de pers uitgelekt voordat wij dit aan u hebben kunnen presenteren. De wijze waarop de pers dit beschrijft, betreuren wij omdat het doel van dit onderzoek is om de uitkomsten mee te nemen in het plan en er parallel aan het onderzoek een ander traject liep voor de aanpak van de klachten van de bewoners.

### **Bouwteampartners**

Voor de verdere uitwerking van het plan hebben wij aannemer Plegt-Vos West uit Utrecht geselecteerd om dit als bouwteampartner samen met Bo-Ex te realiseren. Voor de architectonische uitwerking van het plan hebben wij Mexx architecten uit Bilthoven geselecteerd. Zowel Plegt-Vos als Mexx architecten hebben al meerdere 10-hoog flats in Utrecht uitgewerkt en gerealiseerd waaronder onze 4 flats aan de Kwango-, Zebra-, en Gambiadreef in Overvecht en ook de 3 flats van Mitros aan de Rooseveltlaan in Kanaleneiland.

### **Projectwoning**

Wij richten de woning aan de Hanoidreef 210 in als projectwoning. Hierdoor zijn wij regelmatig in de flat aanwezig om van daaruit onze werkzaamheden te doen. Op gezette werktijden zullen werknemers van Bo-Ex en Plegt-Vos in de woning aanwezig zijn om hun werkzaamheden van daaruit uit te voeren. U bent van harte welkom om langs te komen in de woning. Onze werknemers en die van Plegt-Vos zijn beschikbaar voor u om vragen te stellen over het project of om klachten te melden.

### **Overige lege woningen**

De woningen die door een huuropzegging leeg komen, verhuren wij voorlopig niet meer door tot na de uitvoering van de werkzaamheden. Een aantal van deze lege woningen worden in de voorbereidende bouwteamfase ingezet als proefwoning. Deze woningen gebruiken wij om de werkvoorbereiding goed te kunnen testen om tijdens de start van het project zelf niet tegen verassingen aan te lopen. Ook

gebruiken wij deze woningen om tijdens de draagvlakmeting aan u te kunnen laten zien hoe het uiteindelijke resultaat van uw woning eruit zal komen te zien. Deze lege woningen zullen wij tot aan de uitvoering van het project door een leegstandsbeheerder laten bewonen.

### **Klankbordgroep en bewonerscommissie**

Wij hebben regelmatig oproepen gedaan om deel te nemen aan de klankbordgroep. Wij willen namelijk graag dat bewoners meedenken over de uitwerking van het plan. Wij voerden al enkele gesprekken met de klankbordgroep over de planvorming. Op 13 juni zijn wij geïnformeerd dat er ook een bewonerscommissie is opgericht door een aantal bewoners uit het complex. De nieuw opgerichte bewonerscommissie is een andere groep bewoners dan de klankbordgroep. Met zowel de klankbordgroep als de bewonerscommissie gaan wij in gesprek hoe we dit kunnen combineren of misschien samenvoegen.

### **Juridische procedure**

Op 16 juli deed de rechter uitspraak over het kort geding dat is aangespannen door 22 huurders uit uw flat. Deze bewoners stellen dat er ernstige gebreken zijn ontstaan aan de flat en dat dit genoeg reden is om Bo-Ex in een kort geding te veroordelen om alle klachten van de huurders binnen 14 dagen te verhelpen. Bovendien vorderden zij een huurkorting. Bijna alle gemelde klachten zijn inmiddels opgelost. Ook voorafgaand aan het kort geding hebben wij de 22 huurders benaderd om in gesprek te gaan en samen tot een oplossing te komen. De rechter heeft uitspraak gedaan dat Bo-Ex geen huurkorting hoeft te geven aan de 22 huurders. De vordering van de huurders wordt afgewezen. Wij informeren u in een aparte brief uitgebreid over de uitspraak van de rechter.

### **Klachten**

U kunt uw klachten altijd blijven melden. U doet dit door uw klachten te mailen naar of te bellen met onze klantenservice. U vindt de contactgegevens onderaan deze nieuwsbrief. Ook kunt u reparaties online bij ons melden via [www.boex.nl/reparatie-melden](http://www.boex.nl/reparatie-melden). We houden (terugkerende) klachten in de gaten en blijven deze aanpakken en herstellen.

### **Vragen?**

Heeft u vragen over de planvorming van het project? Neem dan contact op met Monique Elderhorst (woonconsulent) of Roderik Wijma (buurtbeheerder) van Bo-Ex, via [hanoidreef@boex.nl](mailto:hanoidreef@boex.nl). Let op: dit emailadres is alleen bestemd voor project gerelateerde zaken en niet voor reguliere zaken.

Voor reguliere zaken kunt u terecht op [www.boex.nl](http://www.boex.nl) of bij onze klantenservice via [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl) of 030-282 78 88 (van maandag tot en met vrijdag tussen 08:00 en 12:30 uur).