



Voorstel woningverbetering en grootonderhoud

Hanoidreef Utrecht, 108 woningen
Fase 1, bouwlaag 2 t/m 10

Bewonersinformatie
Augustus 2022



Hanoidreef



Voorwoord

Beste bewoner,

Voor u ligt het voorstel om uw woongebouw en uw woning te verbeteren. We zijn de afgelopen tijd druk bezig geweest met het voorbereiden van een goed en duurzaam plan. We hebben goed gekeken naar de woningen, uw behoeften en naar duurzaamheid. Uit ons onderzoek is een pakket aan maatregelen (werkzaamheden) gekomen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in dit voorstel.

Aangezien er veel komt kijken bij grootonderhoudswerkzaamheden hebben we in dit boekje alle belangrijke informatie op een rij gezet. Leest u het vooral goed door, want zo bent u beter voorbereid op wat gaat komen. Ook leest u in dit boekje welke keuzes u heeft bij het groot onderhoud en voor welke extra's u kunt kiezen. Want naast het verplichte onderhoud, kunt u ook verbeteringen laten uitvoeren die niet verplicht, maar zeker de moeite waard zijn. Hiermee heeft u als bewoners voor een deel zelf de regie in handen.

Wij staan in de startblokken om uw woning aan te pakken en comfortabeler te maken. Wij hopen dat u instemt met de plannen.

Ik wens u straks veel woonplezier!

Erik Buitenkamp
Project Manager

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	4
Het projectteam	5
Van de bewonerscommissie	6
Inleiding	7
Periode van de draagvlakmeting	8 - 9
Periode van de voorbereiding	10 - 11
Van de Architect	13
Over het woongebouw en de portiek	14
Over het portiek en algemene ruimten	15
Over de woning	16 - 17
Periode van de uitvoering	18 - 19
Logeerwoningen	20 - 21
Maatregelen tijdens de uitvoering	22
Koopopties	23 - 24
Impressies	25 - 28
Sociaal Plan	29 - 38

Het Projectteam

‘Ontwikkel een plan waar huurders blij mee zijn’; Dat is onze opdracht. En daar hebben wij als projectteam met heel veel plezier in hoog tempo aan gewerkt. Met de ervaring van eerdere flats en vanuit de contacten met de bewoners. Een eerste schets, terugkoppelingen, overleggen, onderzoeken, spannende beslismomenten, ontwerpen, techniek en gebruiksgemak; en ga zo maar door, zijn aan dit plan vooraf gegaan. Samen met alle mensen en informatie hebben wij dit plan gemaakt. Wij hopen echt dat wij hiermee laten zien dat wij goed naar u hebben geluisterd. De volgende personen hebben hun bijdrage aan dit plan geleverd:

Vanuit Bo-Ex

Erik Buitenkamp	Projectmanager
Monique Elderhorst	Projectconsulent
Jeffrey Roerhorst	Projectleider
Werner Schultink	Directievoerder

Vanuit Plegt-Vos

Dennis Boot	Projectmanager
Marcel Dolfin	Projectleider
Jos Pel	Uitvoerder

Vanuit Mex Architects

Frank Stedehouder	Architect BNA
Jelle de Haan	Architect BNA

Vanuit Hakvoort Mens en Gebouw

Klaas Jelle Hakvoort	Sociaal projectleider
Sharon Dijkgraaf	Bewonersbegeleider

Bewonerscommissie Hanoidreef

Vanuit de bewonerscommissie hebben Salah, Aden, Amar, Sawieke en Marianne zich ingezet om namens de huurders een zo goed mogelijk plan te maken. In onderstaand stukje vertellen ze hier wat over.

In dit boekje vindt u belangrijke informatie over de uitvoering van de werkzaamheden. Wat gaat er gebeuren met uw woning? Welke ondersteuning kunt u hierbij verwachten? Bij elkaar veel informatie. Daarom vindt u in dit boekje ook de namen en contactgegevens van de personen bij wie u met vragen terecht kunt. Kunt u dit niet lezen? Vraag dan hulp aan uw burens, familie, Wijkteam of Bo-Ex. U vindt dit boekje ook op www.boex.nl/projecten. Op onze website kunt u de brochure laten voorlezen en/of vertalen.

Van de bewonerscommissie

Beste bewoners,

Als bewonerscommissie van de Hanoidreef zetten wij ons in om hetgeen bij de bewoners leeft kenbaar te maken bij onze verhuurder Bo-Ex. Wij leggen uw wensen en klachten bij ze neer en praten samen regelmatig over hoe wij ons complex aan de Hanoidreef veilig en schoon kunnen houden/maken.

Samen met het projectteam van Bo-Ex zijn wij druk bezig (geweest) met de invulling van de renovatie en het groot onderhoud van onze woningen. Daarbij worden wij bijgestaan door de Woonbond. Bo-Ex is zich ervan bewust wat voor impact de werkzaamheden voor ons als bewoners zullen hebben.

Aan het begin van de gesprekken over het grootonderhoud en onderhouds-plannen verliep het contact met Bo-Ex stroef. Gelukkig loopt het nu, na een goed gesprek, weer goed. Wij hebben vertrouwen dat wij dit project samen met Bo-Ex tot een goed einde kunnen brengen en hebben het gevoel dat er serieus naar ons geluisterd is en wordt.

Om het grootonderhoud van de 2e tot en met de 10e verdieping doorgang te kunnen laten vinden is goedkeuring van minimaal 70% van de huurders nodig. Pas als dat verkregen is kan de renovatie doorgang vinden. U heeft dus als huurder het laatste woord.

Wij hebben als bewonerscommissie samen met de Woonbond ons best gedaan om een zo goed mogelijk plan te realiseren waarbij de voorwaarden voor u zo gunstig mogelijk zijn. Net als veel bewoners vinden wij het belangrijk dat onze huizen opgeknapt worden nadat er zo lang te weinig is gedaan aan het complex. Ook tijdens en na het grootonderhoud zullen wij regelmatig in gesprek blijven met Bo-Ex.

Heeft u vragen of opmerkingen? Spreek ons aan of mail ons. Wij helpen u graag.

Met vriendelijke groet, de bewonerscommissie

*Salah, Aden, Amar, Sewike & Marianne
hanoidreefutreht@gmail.com*

Inleiding

Een betere woning voor u. Een woning die comfortabel aanvoelt, energiezuinig is en een eigentijdse uitstraling heeft. Met dit boekje informeren wij u over wat de voorgenomen plannen zijn. U leest welke maatregelen wij willen uitvoeren en wanneer de werkzaamheden gepland zijn, hoelang de werkzaamheden duren en welke overlast u kunt verwachten. In het bijbehorende Sociaal Plan leest u wat uw rechten en plichten zijn.

Hanoidreef fase 1

Alles wat wij beschrijven in dit boekje, gaat over fase 1. Dat betreft alle werkzaamheden aan bouwlaag 2 t/m 10, de entree en de portieken. Ook vallen hier de kopgevels, het dak, de bergingen en de lift onder. Wij verwachten om begin 2023 te starten met de werkzaamheden van fase 1 en deze in het voorjaar van 2024 af te ronden. Alle voorgenomen werkzaamheden worden verderop in dit boekje uitgebreid uitgelegd. Na de werkzaamheden hebben de meeste woningen Energielabel A+, een aantal woningen hebben Energielabel A. Dit is afhankelijk van de ligging van uw woning.

Hanoidreef fase 2

Een belangrijke ingreep is de gewenste uitbouw van de eerste verdieping. Dit noemen wij fase 2. Hierdoor is er ruimte om op deze verdieping een andere woningindeling te maken en een aantal woningen toe te voegen. Dit willen wij bereiken door de plint (1e woonlaag) aan de straatzijde naar voren uit te bouwen. Deze 8 bestaande portiekwoningen worden omgebouwd naar 12 woon/werkwoningen met een entree/uitgang op het maaiveld (de straat/stoep). Het niveauverschil wordt inpandig in de woningen opgelost met een trap. Deze plannen zijn nog in ontwikkeling en vallen buiten dit plan en de voorgenomen draagvlakmeting.

Draagvlakmeting

Bo-Ex kan de woningen pas aanpakken als minimaal 70% van de huurders 'ja' stemt en daarmee akkoord is met de plannen. Dat is wettelijk zo geregeld.



Hoe werkt een draagvlakmeting?

Stap voor stap

1

INFORMELE INLOOP MODELWONING
Juni en juli 2022
Gecombineerd met inloopspreekuur
AFGEROND

2

PERSOONLIJK GESPREK
Juli - september 2022
Toelichting sociaal plan

3

BEZOEK MODELWONING
September 2022
Keuze koop- en gratis opties

4

STEM UITBRENGEN
September 2022
U stemt voor of tegen de plannen

5

UITSLAG
De stemmen worden geteld
15 oktober streefdatum afsluiten draagvlakmeting

Periode van de draagvlakmeting

Wij zitten nu in de periode voor de draagvlakmeting. Het definitieve plan is in een afrondende fase. De aankomende periode doorlopen wij met elkaar de volgende stappen:

Persoonlijk gesprek

Misschien vindt u het fijn om nog met de bewonersbegeleider te praten. Dat kan in een persoonlijk gesprek bij u thuis, telefonisch of in de modelwoning. Nu wij de plannen kennen, kunnen wij beter inschatten wat de plannen voor uw persoonlijke situatie betekenen. Het is de bedoeling dat u goed bent geïnformeerd, u vertrouwen heeft in de informatie die u is aangeboden en uw stem kunt uitbrengen.

Bezoek modelwoning

In september wordt u opnieuw uitgenodigd voor een bezoek aan een modelwoning. Nu stellen wij één 3-kamer woning open en ook een 2-kamer woning. Wat u ziet is wat wij definitief gaan maken. Samen met de informatie uit dit bewonersboekje en een samenvattend draagvlakboekje heeft u een goed beeld van wat wij gaan maken. Mogelijk is er nog iets aangepast naar aanleiding van uw bezoek tijdens de inloop in juni en juli. Dan leggen wij dat aan u uit.

Draagvlakmeting

U ontvangt eind augustus een draagvlakformulier (met antwoordenvolp), waarop u kunt aangeven of u instemt met het plan. U kunt het formulier direct inleveren bij uw bezoek aan de modelwoning of later opsturen.

Wie voert de draagvlakmeting uit?

Bo-Ex voert de draagvlakmeting zelf uit. Dit doen wij in overleg met de BC Hanoidreef.

Wanneer wordt het plan echt uitgevoerd?

Voor daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden zijn drie stappen nodig:

1. Minimaal 70% van de huishoudens stemt in met de werkzaamheden en de huurverhoging.
2. Het bestuur van Bo-Ex is akkoord en de financiering rond is.
3. Bo-Ex beschikt over de benodigde vergunningen.

Samenvattingsboekje aanpak Hanoidreef

Voordat de werkzaamheden aan uw woning starten ontvangt u een draagvlakboekje "aanpak Hanoidreef". Daarin staat nogmaals welke werkzaamheden we gaan uitvoeren, welke overlast u kunt verwachten en bij wie u voor vragen over de werkzaamheden in uw woning terecht kunt.

Breng altijd uw stem uit. Als u niet stemt, dan telt u stem als een 'nee' stem.
Lege woningen tellen niet mee in de berekening van de draagvlak.

Periode van voorbereidingen

1

ACHTER DE SCHERMEN

Najaar 2022

Definitief voorbereiden, plannen en inkopen

2

WARME OPNAME BIJ DE WONINGEN WAAR ALS EERSTE WORDT GEWERKT

Najaar 2022; doorspreken technische en persoonlijke situatie in portiek 4, huisnummers 268 - 324

3

STARTGESPREK BIJ DE WONINGEN WAAR ALS EERSTE WORDT GEWERKT

3-5 weken voor start van de werkzaamheden in uw woning
Definitieve planning en persoonlijke situatie

4

VOORBEREIDINGEN DOOR BEWONERS WAAR ALS EERSTE WORDT GEWERKT

3-5 weken voor start van de werkzaamheden in uw woning
U gaat zich voorbereiden

5

START WERKZAAMHEDEN

Begin 2023; Na inrichting van de bouwplaats wordt er gestart met de werkzaamheden in en aan de woningen in portiek nummer 4, huisnummers 268-324

Periode van voorbereidingen

Achter de schermen

Wanneer 70% of meer van alle bewoners instemt met het voorstel en de financiering rond is, gaan de werkzaamheden door. Het sociaal plan treedt in werking nadat voldoende draagvlak is behaald. Wij informeren u per brief bij een positieve of negatieve uitslag van de draagvlakmeting. Nu starten wij met de planuitwerking. Bij een definitieve goedkeuring door de directie van Bo-Ex wordt het contract met Plegt-Vos gesloten en starten wij de projectvoorbereiding. Wij gaan definitief materialen bestellen en onderaannemers vastleggen.

Warme opname bij u thuis

Wij bespreken de plannen aan de hand van de situatie in uw woning. Dit gesprek noemen wij de warme opname. Het is voor Plegt-Vos belangrijk om goed te weten hoe uw woning er uitziet en hoe uw individuele situatie is. Na dit bezoek weet Plegt-Vos precies wat ze in uw woning gaan maken en weet u precies wat er gaat gebeuren. De afspraken die worden gemaakt tijdens de warme opname worden digitaal vastgelegd en ondertekend. U krijgt een kopie van deze afspraken. Ontbreekt er volgens u een afspraak? Laat het zo snel mogelijk weten.

Startgesprek bij u thuis

Vlak voor de start van de werkzaamheden in uw woning, gaan wij startgesprekken voeren. Wij leggen goed uit wat de planning is en wat wij van u verwachten. Ook weet u na dit gesprek precies wat u van ons kunt verwachten. Wij leggen alles uit rondom het vertrek naar de logeerwoning. U ontvangt tijdens dit bezoek een kalender met alle belangrijke data erin. Persoonlijke zorgen en afspraken worden vastgelegd. U krijgt een kopie van die afspraken. De volgorde van de startgesprekken loopt gelijk op met de volgorde van de uitvoering. Wij beginnen de startgesprekken met het portiek welke als eerste wordt uitgevoerd. U wordt hier ruim van tevoren over geïnformeerd.

Vorbereidingen door u als bewoner

Voordat we gaan starten in uw woning ontvangt u nog een uitvoeringsboekje van ons. Daarin staat hoe u zich het beste kunt voorbereiden op de werkzaamheden. Deze voorbereiding is nodig om alle werkzaamheden zo gemakkelijk mogelijk te kunnen laten verlopen. Denk bijvoorbeeld aan het verplaatsen en afdekken van uw meubels.

Start werkzaamheden

Wij beginnen om de bouwplaats in te richten. Bijvoorbeeld door het plaatsen van de bouwketen. Nu gaan wij echt snel starten.

Reparatieverzoek voor aanvang werkzaamheden

Als u een reparatieverzoek heeft, voeren we deze uit volgens het standaard serviceonderhoud. Is het reparatieverzoek een onderdeel van de verduurzamingwerkzaamheden? Dan bekijkt Bo-Ex in overleg met u wat noodzakelijk is om de reparatie (tijdelijk) te verhelpen. Ook reparatieverzoeken die onder het onderhoudsabonnement vallen behandelen we op deze manier. Vanaf het moment dat de startdatum is vastgesteld voeren we geen grote woningverbeteringen meer uit. We maken een uitzondering als het medisch noodzakelijk is en er geen andere mogelijkheid is.



Van de architect

Als architect vinden wij dat de kwaliteit van de oorspronkelijke opzet en uitgangspunten van een gebouw of wijk gerespecteerd mogen worden. In de afgelopen decennia zijn de toegepaste materialen zoals bijvoorbeeld de betonnen gevelelementen erg vervuild. Het gebouw heeft nu een erg harde uitstraling.

De opvallende horizontale belijning van raamkozijnen en de gesloten kopgevels willen wij graag behouden en beter herkenbaar maken. Door de toepassing van nieuwe gevelbeplating in beige/grijze kleur met daar tussen antracietkleurige kozijnen krijgt het complex weer een fraaie en stoere uitstraling. De nieuwe metselwerk kopgevels sluit goed aan bij de gebouwen in de omgeving.

Deze combinatie van materialen en kleuren geeft het geheel een meer vriendelijke uitstraling.

Op deze wijze maken wij de buurt weer netjes en verzorgd met respect voor de oorspronkelijk opzet, maar wel met de uitstraling van nu zodat de Hanoireef de toekomst in kan.

Frank Stedehouder

Mex Architects bv

Wat gaan wij doen aan het woongebouw en het portiek?

Op deze pagina leest u wat wij concreet aan het woongebouw gaan doen. Het woongebouw krijgt een eigentijdse uitstraling en wordt goed geïsoleerd. Wij vervangen de liften en vernieuwen de portieken. Hieronder is op hoofdlijnen weergegeven welke werkzaamheden we gaan uitvoeren:

Buitenzijde

- Wij isoleren het dak extra. De huidige dakbedekking blijft zitten. Wij brengen extra isolatiemateriaal over de huidige dakbedekking aan. Daarop komt nieuwe dakbedekking.
- Wij verwijderen de gevelplaten aan de kopgevels en brengen een nieuwe hoogwaardig geïsoleerde gevel aan. Deze bestaat uit elementen van isolatiemateriaal met steenstrips.
- Alle woningen krijgen nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is dit glas zonwerend.
- De trappenhuizen krijgen aan de buitenzijde nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas.
- De grindplaten aan de voor- en achtergevel werken wij af met een decoratief plaatmateriaal.
- In de nieuwe kopgevel en in de voor- en achtergevel brengen wij huisvesting aan voor vleermuizen.
- De doorgang op de 7e verdieping, aan de kant van de parkeerplaats, wordt open gemaakt.
- De balkonhekken worden vervangen.
- Nieuwe automatische deuren voor de portiekdeuren.
- Nieuwe postbussen plaatsen.
- Zonnepanelen op het dak voor collectieve stroom algemene ruimten. Hierdoor dalen de algemene servicekosten voor verlichting centrale hallen en liften.

Entree en hal

- De entrees worden uitgebreid aan de kant van de parkeerplaats. De entrees worden hierdoor groter en voorzien van nieuwe automatische schuifdeuren.
- Er komt een bredere, minder stijle trap met een fietsgleuf naar de kelder.
- In de hal op de 1e verdieping, bij de entree en in de bergingshal komen nieuwe tegels op muren en vloeren.
- Wij veranderen de indeling van de entrees en de hal. Er komt een doorgang naar de achterzijde, waardoor u via de achteruitgang het park in kunt lopen.

Wat gaan wij doen in het portiek en de algemene ruimten?

Door de nieuwe uitbouw krijgt het portiek al een hele andere uitstraling. Maar wij gaan meer doen. Wij maken een doorkijk door het portiek vanaf de straatkant naar het park. De indeling wordt vernieuwd en alles wordt voorzien van nieuwe tegels. Door de nieuwe lift, die op de begane grond een extra stopplaats krijgt, wordt het allemaal veel gebruiksvriendelijker.

Algemeen

- Alle algemene verlichting wordt vervangen door LED-verlichting.

Lift

- Wij vernieuwen de lift. Deze wordt groter en stopt voortaan een halve verdieping lager, op de begane grond. U kunt voortaan direct vanuit de entree de lift in.
- De bestaande plateauliften worden weggehaald. Wij zijn in overleg met de gemeente om buiten de flat een overdekte opstelplaats voor scootmobielen te realiseren.

Trappenhuis

- Het glas tussen de lifthal en het trappenhuis is al vervangen door brandwerend glas.
- De deuren zijn reeds vervangen door brandwerende deuren met nieuwe deurdrangers.
- In de trappenhuisen worden de wanden en plafonds geverfd. De trappen en de tussenvloeren worden voorzien van een kunststof vloerafwerking.
- De portieken op de verdiepingen (2e t/m 10e verdieping) voor de lift worden voorzien van nieuwe kunststof vloerafwerking en nieuwe wandtegels. De wanden boven de wandtegels en de plafonds worden opnieuw geverfd.

Bergingen

- Wij brengen isolatiemateriaal aan tegen de onderzijde van de vloer van de 1e verdieping van de bergingsgangen en de bergingen (dat wil dus zeggen tegen het plafond van de bergingen en de gangen). Hierdoor hebben de woningen daarboven een beter geïsoleerde vloer.
- We vervangen de horizontale rioleringsleidingen.
- De bestaande tussenwanden van gaas zullen aan 1 kant van de wand bekleed worden met multiplexbeplating om inkijk vanuit de andere berging te beperken.
- De bestaande gangvloeren buiten de bergingen worden voorzien van een nieuwe vloercoating.
- De bestaande betonwanden worden geverfd.

Als Plegt-Vos werkzaamheden in uw berging uitvoert, moet uw berging helemaal leeg zijn. Er komen ook afvalcontainers voor als u spullen wilt weggooien. Wat u wilt bewaren kan tijdelijk worden opgeslagen in uw "eigen" container.

Wat gaan wij doen in uw woning?

U krijgt een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat. Een nieuwe keuken, douche en toilet verhogen het comfort. Samen met een nieuw mechanisch ventilatiesysteem en een nieuw verwarmingssysteem is de woning weer toekomstbestendig.

Algemeen

- Uw hang- en sluitwerk wordt aangepast zodat deze voldoet aan PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen).
- Eventueel aanwezige asbest wordt veilig verwijderd.
- Nieuwe videofooninstallatie.
- Vervangen (en uitbreiden) groepenkast.
- Meterkast aansluiting Stedin van 1x25A naar 3x25A.
- Keuring algemene installaties
- Optimaliseren brandveiligheidsvoorzieningen

Verwarming

- Wij verwijderen alle oude leidingen van de huidige verwarmingsinstallatie.
- De bestaande warmtewisselaar voor warmwater wordt omgewisseld voor een warmtewisselaar voor warmte en warmwater. U krijgt daarmee een nieuwe warmtewisselaar in de gangkast, waardoor u de warmte afgifte per woning kan regelen en bijhouden.
- De gasmeter en gasleidingen in de meterkast worden verwijderd.
- Beide meterkasten worden gebruikt voor de nieuwe en aangepaste installaties.
- Vanuit de gangkast brengen wij leidingwerk aan door de woning, naar de nieuwe radiatoren.

Ventilatie

- De bestaande ventilatiekanalen worden gereinigd.
- Wij brengen op het dak mechanische ventilatie units aan voor een betere centrale afzuiging van de woning via de bestaande ventilatiekanalen. Het betreft een collectief systeem zonder CO₂ sturing.
- Inkorten van de binnendeuren voor extra ventilatie

Douche

- De doucheruimte wordt helemaal vernieuwd.
- Er komt nieuw tegelwerk tot aan het plafond.
- Er komt nieuw sanitair.
- Er komt een nieuw, verlaagd plafond en wij maken het bovenlicht van het deurkozijn dicht.
- De deur van de douche wordt vernieuwd en het kozijn wordt geschilderd.
- Onder de deur komt een kier voor extra ventilatie.

Toilet

- De toiletruimte wordt helemaal vernieuwd.
- Er komt nieuw sanitair.
- Er komt nieuw tegelwerk, half hoog.
- Verven van de muren en plafonds.
- Schilderen van het kozijn.

Keuken

- U krijgt een nieuw keukenblok.
- U krijgt een elektrisch kooktoestel
- De gasaansluiting gaat weg, de leidingen worden verwijderd. en een nieuwe aansluiting voor elektrisch koken wordt gemaakt.
- Wij brengen nieuw tegelwerk aan, net zoals het nu ook zit. Wilt u de bovenkastjes een tegel hoger, dan kan dat ook.
- Wij verven de muren boven de tegels en het plafond in de kleur wit.
- U ontvangt een cadeaubon van € 100,- voor de aanschaf van een pannenset.



Voorbeeld kooktoestel

Overig

- De kozijnen in de voor- en achtergevel worden geheel vernieuwd door kunststof kozijnen met draai- kiep ramen naar binnen.
- Aan de buitenzijde zijn deze RAL 7016 (antraciet) van kleur; aan de binnenzijde zijn ze wit.
- De panelen onder de kozijnen worden van binnenuit geïsoleerd en afgewerkt met een wit plaatmateriaal.
- De balkonvloer wordt schoongemaakt.
- De wanden en het plafond worden opnieuw geverfd
- De balkonhekken vervangen



Periode van uitvoering van werkzaamheden in uw woning

Hieronder geven we een globaal overzicht, eronder gaan we punt voor punt in op wat er precies gebeurt.

1

LAATSTE CHECK

3-5 weken voor start van de werkzaamheden in uw woning
Afstemmen huidige situatie

2

VERTREK LOGEERWONING

1 week voor de start van de werkzaamheden in uw woning.
Voor een periode van maximaal 9 weken (dit verschilt per woonlaag, zie uitleg in tekstgedeelte op de volgende pagina)

3

OPLEVERING

Bij gereed zijn van de werkzaamheden in uw woning.
We lopen de werkzaamheden in uw woning langs en vragen om een handtekening.

4

TERUG UIT LOGEERWONING

1 week na oplevering van uw woning.
Weer terug in uw eigen woning. Heeft u schade? Meldt dat binnen 24 uur.

5

NAZORG

1-2 weken na terugkomst in uw woning komen we weer langs, geven uitleg en nemen nog eventueel openstaan de punten door.

Periode van uitvoering van werkzaamheden in uw woning

Laatste check woningen per portiek

Kort voor de start van de werkzaamheden voeren wij met u nog een laatste check in uw woning uit. Zijn wij de afspraken nagekomen en is alles duidelijk? Bij u of bij ons kan de situatie plotseling anders zijn waardoor u bijvoorbeeld extra hulp nodig heeft. Wij stemmen alles goed met elkaar af.

Vertrek logeerwoning

Tijdens de werkzaamheden aan uw woning verblijft u in een logeerwoning. Dit is voor een periode van maximaal 11 weken, inclusief het in- en uithuizen. Deze periode verschilt per woonlaag. In het startgesprek bespreken wij dit uitgebreid met u.

In deze weken is het hele portiek leeg en gaan wij zoveel mogelijk werkzaamheden uitvoeren, zoals:

- Werkzaamheden in de woningen van de 2e t/m 10e bouwlaag.
- Werkzaamheden aan de kozijnen en het balkon.
- Werkzaamheden aan de verwarming en overige installaties.
- Werkzaamheden in de trappenhuizen, lift en portiek.
- Zo veel mogelijk van het werk in de bergingen.

Oplevering

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn plannen wij de oplevering. De aannemer en u lopen samen door de woning en bespreken al het uitgevoerde werk. Wij leggen dingen uit en u kunt vragen stellen. Punten die niet goed gemaakt zijn worden op een opleverformulier gezet. De aannemer gaat deze zo snel mogelijk maken of maakt met u afspraken hierover. Uw woning is klaar om weer bewoond te worden. We vragen u om een handtekening te zetten en u krijgt een kopie van de lijst.

Terug uit logeerwoning

Op de afgesproken dag komt u weer terug uit de logeerwoning. U krijgt een week de tijd om alles weer netjes neer te zetten en de woning in gebruik te nemen. Dan nemen wij de sleutel van de logeerwoning weer van u over en gaan de logeerwoning klaarmaken voor de volgende bewoners.

Nazorg

De bewonersbegeleider bezoekt u thuis. Dit gebeurt een tijdje na de oplevering in de eerste weken nadat u weer in de woning woont. U heeft een drukke periode achter de rug en wij zijn benieuwd hoe het met u gaat. Wij kunnen nog dingen uitleggen of misschien zit u nog met vragen. Ook houden wij in de gaten of eventuele opleverpunten netjes zijn afgehandeld.

Logeerwoningen

In de periode dat wij in uw portiek aan het werk zijn, verblijft u in een volledig gestoffeerde en ingerichte logeerwoning. Of elders, als u zelf de voorkeur geeft aan onderdak elders. Omdat wij wel een logeerwoning voor u reserveren staat er tegenover het zelf regelen van onderdak geen vergoeding.

Fris en schoon

De woning is schoon bij aankomst, huisraad compleet en alle apparaten (keuken-apparatuur, wasmachine, tv en internet) werken. U neemt alleen die spullen mee, die u ook inpakt wanneer u op vakantie gaat. Basisapparaten zijn aanwezig in de keuken. Als er bijzondere apparaten zijn die u dagelijks gebruikt, neem die dan mee naar de logeerwoning.

Toewijzing

Voor de uitgifte van een logeerwoning inventariseren wij uw behoeften en houden rekening met het volgende:

- Samenstelling van het gezin, dit bepaalt hoe groot de logeerwoning moet zijn.
- Zijn er beperkingen, waardoor u bijvoorbeeld gebonden bent aan een bepaalde verdieping, of afhankelijk van de lift?
- Zijn er kinderen aanwezig, speelt de afstand tot school bijvoorbeeld een rol?
- Periode van verblijf; gaat u eventueel nog op vakantie of zijn er andere bijzonderheden waar wij rekening mee moeten houden?

Aan de hand van de inventarisatie wordt een planning gemaakt. U ontvangt een brief met alle nodige informatie over de logeerwoning en belangrijke data. Post blijft u ontvangen op uw adres aan de Hanoidreef. Wij verplaatsten de postbussen naar een veilige plaats buiten de entree.

Toegang tot uw woning

Tijdens de werkzaamheden is het vanwege uw eigen veiligheid niet mogelijk om uw woning te betreden. Neem alle belangrijke en waardevolle spullen mee naar de logeerwoning.

U neemt alleen uw kleding, toiletspullen, medicijnen, beddengoed, handdoeken en kostbare of dierbare spullen mee naar de logeerwoning!

Stappenplan als het zover is

1. U ontvangt een brief met de datum en tijd van incheck.
2. We maken een logeerwoningcontract met alle belangrijke afspraken.
3. Tijdens de incheck worden deze afspraken doorgenomen en ondertekend.
4. Na het tekenen ontvangt u de sleutels van de logeerwoning.
5. Tijdens het verblijf ontvangt u een reminder voor de uitcheck.
6. Tijdens de uitcheck, of tijdens de schoonmaak daarna, controleren wij of alles volgens afspraak achtergelaten is.

Verblijfsduur

U krijgt een week voor de start van de werkzaamheden de sleutel van de logeerwoning. Na oplevering van de eigen woning (als de werkzaamheden zijn afgerond) krijgt de bewoner nog een week de tijd voordat hij de sleutels van de logeerwoning weer moet inleveren. Hoe lang u in de logeerwoning verblijft hangt vooral af van hoe lang de aannemer in uw woning aan het werk is. De hieronder genoemde periodes zijn zonder de week voor inhuizen en zonder de week voor uithuizen. In het startgesprek bespreken wij dit uitgebreid met u.

Bewoners van woonlaag 8 t/m 10 verblijven maximaal 7 weken in de logeerwoning.

Bewoners van woonlaag 5 t/m 7 verblijven maximaal 8 weken in de logeerwoning.

Bewoners van woonlaag 2 t/m 4 verblijven maximaal 9 weken in de logeerwoning.

Daarnaast krijgt u een week vooraf en een week achteraf de gelegenheid om te verhuizen

Tijdig verlaten van de logeerwoning

Het is niet mogelijk om langer in de logeerwoning te blijven dan vooraf is afgesproken. In het contract staat vermeld wanneer de einddatum is. Verlaat u de logeerwoning later, dan moeten wij andere bewoners van de Hanoidreef op een andere locatie tijdelijk huisvesten en brengen wij de kosten van € 250,- per dag bij u in rekening.

Is er iets stuk in de logeerwoning?

Gaat er iets stuk in de logeerwoning aan bijvoorbeeld de apparatuur, dan lossen wij dit zo snel mogelijk op. Wij zorgen dat er een monteur komt of dat er een nieuw apparaat wordt geleverd. Meld het ons.

Maatregelen tijdens de uitvoering

Maatregelen rondom de flat

- Om goed ons werk te kunnen doen hebben wij een deugdelijke bouwplaats nodig. Dat zijn een aantal keten voor de uitvoerder, bouwvakkers en opslag. Deze zullen gedurende het hele project op één plaats staan.
- Wij zullen ons werk zo veel als mogelijk concentreren op één portiek. Alleen bij het afronden van één portiek starten wij het volgende op. Wij willen voorkomen dat wij aan de hele flat bezig zijn. Hiermee beperken wij de overlast zoveel mogelijk en houden het overzichtelijk.
- Wij werken niet met vaste steigers. In plaats daarvan werken wij met hefsteigers. Deze gaan een paar keer per dag op en neer naar de verdieping waaraan gewerkt wordt. Ten opzichte van vaste steigers beperkt dat de overlast enorm en kunt u gewoon naar buiten kijken.

Maatregelen per portiek

- Wij gaan zoveel als mogelijk de werkzaamheden tegelijk uitvoeren aan of in één portiek, zeker in de periode dat de bewoners naar de logeerwoningen zijn. Richting het einde van die periode maken wij het portiek van boven naar beneden klaar. In die volgorde zullen wij ook de woningen opleveren. De woningen op de bovenste verdiepingen zullen dus als eerste opgeleverd worden.
- Voordat de lift in het portiek buiten werking gaat, plaatsen wij aan de buitenkant tegen het trappenhuis, een tijdelijke lift. Deze is voor de bewoners en voor de bouwvakkers. Hij zal aansluiten op de plateaus van de tussenliggende verdieping in het trappenhuis. U moet dan alleen nog een halve trap naar boven of naar beneden lopen naar uw woning. Er is dus altijd een lift beschikbaar.
- Wij plaatsen een doorloop container bij het portiek. Deze verlengt het portiek. Het bellentableau en de postbussen zullen worden overgeplaatst naar deze doorloopcontainer. Door deze tijdelijke entree te plaatsen kun u veilig naar binnen en naar buiten.

Maatregelen per woning

- Tijdens de aanpak van badkamer / toilet / keuken zullen wij zo stofvrij mogelijk werken. Wij dekken de vloeren af en werken netjes.
- U krijgt voldoende materialen om uw spullen zo netjes mogelijk af te dekken.



Koopopties

Ter compensatie voor de werkzaamheden en de hinder die u hiervan kunt ondervinden kunt u een keuze maken uit de volgende 3 opties:

a. U krijgt € 500,-

b. In plaats van € 500,- kiest u ervoor om een deel van die € 500,- in te zetten om opties (bv voor uitbreiding van de keuken) te kopen. De rest van het bedrag (tot € 500,-) wordt dan aan u uitbetaald.

Voorbeeld: U kiest als optie een extra kast in de keuken die (bijvoorbeeld) € 100,- kost. Naast de kast krijgt u de overgebleven € 400,- uitbetaald (€500,- minus € 100,- voor de kast). Als u een huurachterstand heeft, zal er eerst een gesprek plaatsvinden tussen u en Bo-Ex om te kijken of er inderdaad tot uitbetaling zal worden overgegaan.

c. In plaats van optie 1 of 2 kiest de u ervoor om voor € 750,- aan opties in de woning te laten aanbrenen.

Zie de volgende pagina voor de koopopties.



Koopopties:

Koopopties 116 woningen Hanoireef Utrecht, uitvoering 2023			
Datum: 24-06-2022			
		Hoeveelheid	Eenh. Prijs incl. btw
Koopopties Keuken			
1	Recirculatie afzuigkap.	1 st	€ 586,00
2	Motorloze afzuigkap, aangesloten op het ventilatiesysteem.	1 st	€ 716,00
3	Extra bovenkast keuken.	1 st	€ 156,00
4	Extra onderkast keuken beneden, incl. verlenging keukenblad met 60	1 st	€ 366,00
5	Voorzieningen voor condens-wasdroger: wcd op extra groep in de meterkast.	1 st	€ 345,00
6	Voorzieningen voor vaatwasmachine: wcd op extra groep in de meterkast, kraan en riolering.	1 st	€ 345,00
7	Voorzieningen voor magnetron: wcd op extra groep in de meterkast.	1 st	€ 345,00
8	Waterslot tbv wasmachine en vaatwasmachine in keukenkast (prijs per stuk, voor elk apparaat is een apart waterslot nodig).	1 st	€ 46,00
9	Wisselschakelaar voor combi gebruik wasmachine en condens-wasdroger op 1 groep, alleen als deze apparaten naast of op elkaar	1 st	€ 153,00
10	Extra stopcontact.	1 st	€ 256,00
11	Wasmachineaansluiting in nis van de hal (alleen bij 3-kamerwoning).	1 st	€ 554,00
Koopopties Badkamer			
12	Eenhendelmengkraan wastafel badkamer in plaats van		
	12-a Grohe Eurostyle.	1 st	€ 52,00
	12-b Grohe Eurosmart.	1 st	€ 30,00
	12-c Grohe Eurosmart Cosmopolitan.	1 st	€ 108,00
13	Achterwand tegenover de deur uitvoeren met gekleurde wandtegels (3-kamerwoning).	1 st	€ 72,00
14	Achterwand douche tegenover de wc uitvoeren met gekleurde wandtegels (2-kamerwoning).	1 st	€ 38,00
15	Decorradiator i.p.v. standaard radiator.	1 st	€ 226,00
16	Zwevend toilet (2-kamerwoning)	1 st	€ 798,00
17	Toiletbril met soft close i.p.v. geen soft close.	1 st	€ 123,00
Koopopties Toilet			
18	Zwevend toilet (3-kamerwoning)	1 st	€ 798,00
19	Eenhendelmengkraan fontein in plaats van knopsbediend (alleen t.p.v. 3-kamerwoning).	1 st	€ 23,00
20	Achterwand toilet tegenover deur uitvoeren met gekleurde wandtegels (3-kamerwoning).	1 st	€ 22,00
21	Toiletbril met soft close i.p.v. geen soft close.	1 st	€ 123,00
Koopopties Zonwering-binnen (type sunclipse optimaal zicht kleur white met zuignappen; www.sunclipse.nl)			
22	3-kamerwoning: 2 kozijnen achtergevel, inclusief balkonkozijn, leveren en monteren via Plegt-Vos.	1 st	€ 1.438,00
23	Alternatief: t.b.v. 2 kozijnen achtergevel door bewoner eenvoudig zelf te bestellen en zelf te plaatsen.	1 st	€ 1.068,00
24	3-kamerwoning: 3 kozijnen voorgevel leveren en monteren via Plegt-Vos.	1 st	€ 2.377,00
25	Alternatief: t.b.v. 3 kozijnen voorgevel door bewoner eenvoudig zelf te bestellen en zelf te plaatsen.	1 st	€ 1.787,00
26	2-kamerwoning: 3 kozijnen achtergevel, inclusief balkonkozijn, leveren en monteren via Plegt-Vos.	1 st	€ 2.377,00
27	Alternatief: t.b.v. 3 kozijnen achtergevel door bewoner eenvoudig zelf te bestellen en zelf te plaatsen.	1 st	€ 1.787,00
Koopopties Zonwering-buiten (alleen mogelijk bij balkonkozijn)			
28	Leveren en aanbrengen uitval-zonnescherm, handbediend.	1 st	€ 1.231,00
29	Leveren en aanbrengen uitval-zonnescherm, elektrisch bediend, inclusief electra uitbreiding.	1 st	€ 2.082,00



Impressies nieuwe situatie

Hanoidreef Utrecht, 108 woningen
Fase 1, bouwlaag 2 t/m 10



Voor kant woongebouw



Achterkant woongebouw



Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden verleend.

Zijkant woongebouw

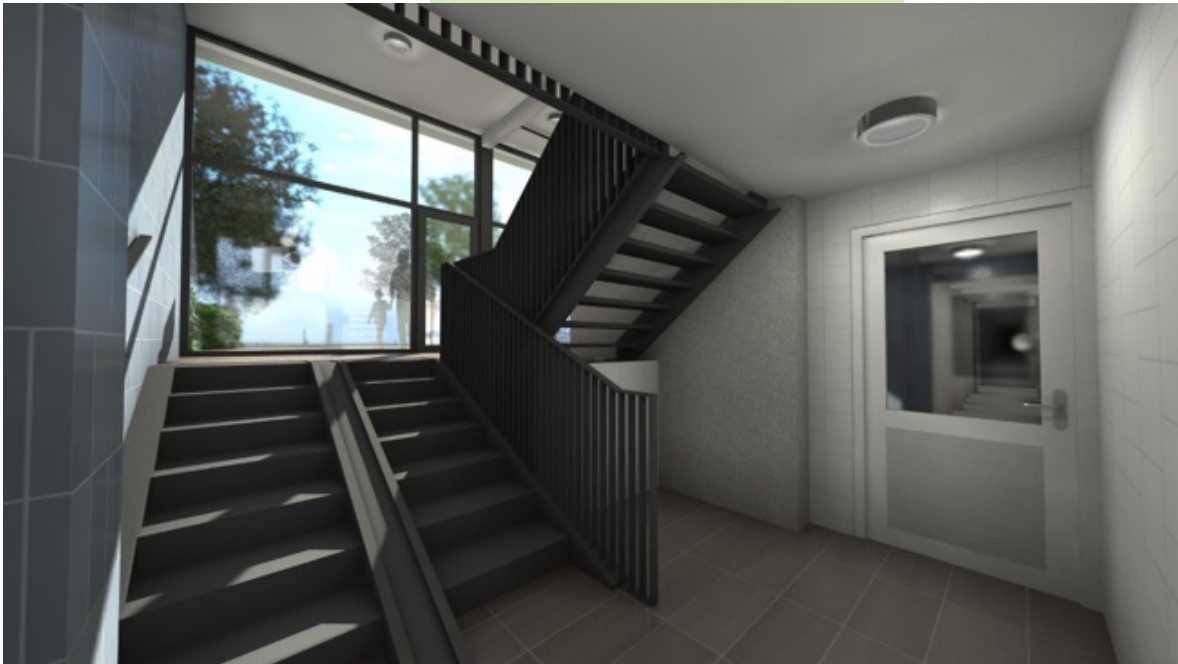


Portiek en trappenhuis



Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden verleend.

Trappenhuis en bergingsgang



Liften en nieuwe tegels



Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden verleend.



Sociaal Plan

Hanoïdreef Utrecht, 108 woningen
Fase 1, bouwlaag 2 t/m 10



Sociaal Plan Aanpak woningen woonlaag 2 t/m 10 Hanoidreef.

1 Definities

In dit Sociaal Plan wordt verstaan onder:

Zelfstandige woning: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huurcontract: overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

ASP (Algemeen Sociaal Plan)

Hierin staan afspraken die gemaakt zijn tussen de Gemeente Utrecht en de woningcorporaties. Hierin worden uw rechten en plichten beschreven die van toepassing zijn op groot onderhoudswerkzaamheden. U kunt het hele ASP terugvinden op de website van de gemeente.

Bewonerscommissie: bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen conform de definitie van de Overlegwet. Het kan gaan om één of meerdere complexen van woningen.

Peildatum: de datum waarop het Sociaal Plan voor een project in werking treedt.

Groot onderhoud: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau.

Gemengde werkzaamheden op woningniveau: een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit verbeter- en duurzaamheidsmaatregelen en deels uit (groot) onderhoud bestaan.

Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Sociaal Plan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (verbeter- en duurzaamheidsmaatregelen/ (groot)onderhoud) uitsplitsen.

2 Reikwijdte

2.1 Het Sociaal Plan Aanpak woningen woonlaag 2 t/m 10 Hanoidreef is van toepassing op de 108 woningen aan de Hanoidreef 94 t/m 324 met uitzondering van woningen op de 1e woonlaag, te weten huisnummers 94, 96, 152, 154, 210, 212, 268 en 270.

2.2 De gemeentelijke huisvestingsverordening van 1 juli 2019 is van toepassing.

2.3 Dit Sociaal Plan is van toepassing op alle huurders van de gereguleerde (DAEB) woningen zoals staat beschreven in artikel 2.1.

2.4 In het geval van illegale onderhuur zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit dit Sociaal Plan.

2.5 Geschillen die voortkomen uit dit sociaal plan kunnen worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Op www.kwru.nl is hierover meer informatie te vinden.

2.6 Dit Sociaal Plan treedt in werking nadat Bo-Ex de huurders schriftelijk heeft medegedeeld dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel.

3 Partijen bij het gebruik van het Sociaal Plan Aanpak woningen woonlaag 2 t/m 10 Hanoidreef.

3.1 Dit sociaal plan is van toepassing op iedere huurder in het project met een huurcontract voor onbepaalde tijd die in het gehuurde haar hoofdverblijf houdt. Het sociaal plan is ook van toepassing op huurders met een contract voor onbepaalde tijd als de verplichting tot het houden van hoofdverblijf niet expliciet in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden is gesteld en van toepassing is.

3.2 Iedere huurder van de woningen genoemd onder artikel 2.1 van dit Sociaal Plan ontvangt een exemplaar van dit Sociaal Plan.

3.3 In het overleg over de uitwerking van dit Sociaal Plan zijn onderstaande gesprekspartners betrokken:

- Bewonerscommissie Hanoidreef bijgestaan door de Woonbond.
- Bo-Ex.

B Werkzaamheden en (her)huisvesting

4 Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden waarover dit Sociaal Plan gaat betreffen gemengde werkzaamheden (onderhoudswerkzaamheden inclusief verbeter- en duurzaamheidsmaatregelen). Het gaat hierbij om werkzaamheden in bewoonde staat echter hebben de dringende werkzaamheden dusdanig overlast dat we alle huurders een gratis logeerwoning aanbieden. We adviseren u hiervan gebruik te maken.

5 Doorschuiven binnen het complex

Bo-Ex biedt huurders altijd de mogelijkheid om binnen het complex door te schuiven naar een andere woning. (Dat wil zeggen een nieuwe huurovereenkomst te sluiten met Bo-Ex voor een andere woning in het complex). Voorwaarde hiervoor is dat dit past binnen de passendheidsregels met betrekking tot inkomen en huishoudensomvang. Doorschuiven wordt beschouwd als een nieuwe verhuring, waarbij de regels gelden omtrent het opleveren van de woning zoals afgesproken in de huurovereenkomst en de van toepassing zijnde algemene voorwaarden. (brochure hierover op www.boex.nl).

Let op!: bij doorschuiven hebben woningzoekenden met urgentie voorrang.

Voor de huurders die doorschuiven naar een andere woning in of buiten het gebouw geldt dat zij 75% van hun inschrijftijd behouden als zij zich binnen een jaar weer inschrijven bij Woningnet.

6. Verhuizen op basis van 100% woonduur

Doordat er groot onderhoud voor uw woning gepland staat heeft u de mogelijkheid om op basis van 100% woonduur te reageren op een andere woning via Woningnet (binnen de gemeente Utrecht). Buiten de gemeente Utrecht is het op basis van inschrijfduur. Het verhuizen op basis van woonduur geldt ook bij het doorschuiven. Vooral voor bewoners die lange tijd hier wonen en geen inschrijfjaren of slechts enkele jaren ingeschreven staan is dit een mooie kans om een andere woning te vinden indien de huidige woning niet meer passend is. Deze regeling gaat pas in na het behalen van draagvlak.

7 Logeerwoningen

Gedurende de werkzaamheden biedt Bo-Ex ieder huishouden een logeerwoning aan. Deze logeerwoningen zijn compleet ingericht en bevatten alle faciliteiten zoals bedden, keuken met pannen en borden, bestek, wasmachine, tv en WIFI. U neemt zelf lakens, handdoeken, persoonlijke en uw waardevolle spullen mee naar de logeerwoning. Huurders logeren tijdens de werkzaamheden in de logeerwoning. U betaalt geen huur voor de logeerwoning wel voor uw eigen woning.

C Beheer voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

8 Algemeen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat er extra aandacht uitgaat naar het voorkomen van situaties zoals gebreken, schades en insluiping.

9 Onderhoud van woningen

9.1 Bo-Ex verplicht zich ertoe om tot het moment van de werkzaamheden en zoveel mogelijk tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ervoor te zorgen dat er goed bewoonbare woningen zijn en er geen verloedering in en van het complex plaatsvindt.

9.2. Leegkomende woningen worden door Bo-Ex niet meer via een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verhuurd maar of via de leegstandswet of via gebruiksovereenkomsten die de HOD (Huizen Oppas Dienst) met de tijdelijke bewoners afsluit.

Leegstandbeheer gaat leegstand, kraak, vandalisme en verval tegen en zorgt voor een leefbare en veiligere leefomgeving voor u, omdat woningen met zorg bewoond blijven..

9.2 Bo-Ex zal gedurende de looptijd van het project in onderlinge samenspraak geregeld overleg voeren met bewonerscommissie Hanoidreef over eventueel te nemen maatregelen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

10 Onderhoud en beheer woonomgeving

10.1 Bo-Ex zorgt per portiek 2 keer voor een plaatsing (en afvoer) van een container. Één keer voorafgaand aan de start van de werkzaamheden van de woningen in dat portiek en één keer als alle bewoners van dat portiek weer teruggekeerd zijn in hun woningen. Bo-Ex draagt de kosten voor het plaatsen en afvoeren van deze containers. De container zal iedere keer 2 tot maximaal 3 dagen blijven staan. Uit ervaring blijkt dat veel bewoners de aanpak aangrijpen om zelf spullen op te ruimen en/of te gaan klussen. U bent zelf verantwoordelijk voor uw spullen en afval. Ons verzoek: heeft u grofvuil, breng het naar de container. Zit de container vol, wacht dan een paar dagen óf maak zelf een afspraak met de gemeente voor het afhalen van uw grofvuil. U kunt dit zelf regelen via:

<https://www.utrechtafval.nl/grofvuil/voorwaarden> en gooi uw grofvuil in ieder geval niet naast de container of elders op de straat! Na voltooiing van de werkzaamheden per portiek zal er ook weer een container geplaatst worden waarin de bewoners spullen die zij bij het weer betrekken van de woning kwijt willen, kunnen doen.

10.2 Bo-Ex besteedt in de periode vóór, tijdens en na afloop van de werkzaamheden zo nodig extra aandacht aan het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten behorend bij de woningen. Met bewonerscommissie Hanoidreef overlegt Bo-Ex over de noodzaak hiertoe.

10.3 Bo-Ex onderhoudt contact met de politie over de eventuele inzet van extra personeel om de veiligheid in de buurt te garanderen en vervuiling tegen te gaan.

D Financiële regelingen

11 Algemeen

11.1 Voor een vergoeding komen alleen huurders in aanmerking met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat is afgesloten met Bo-Ex.

11.2 Eventuele vergoedingen worden alleen uitbetaald aan de feitelijke hoofdhuurder op het rekeningnummer zoals bij ons bekend.

11.3 Inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders, krakers en huurders die in de gehuurde woning geen hoofdverblijf houden hebben geen rechten op vergoeding.

12. Vergoedingen voor voorzienbare schades

12.1 Het kan zijn dat wij tijdens de aanpak van uw woning schade ontstaat aan bijvoorbeeld de afwerkvloer in keuken en/of gang. Bijvoorbeeld als bij de asbest inventarisatie asbesthoudende colivinytegels en/of asbesthoudende lijmlagen gevonden worden. U mag dan niet zelf de afwerkvloer verwijderen, dat doen wij voor u waarna deze zal worden afgevoerd.

12.2 combi Kookplaat/Oven: los

Iedere huurder krijgt van Bo-Ex een losstaand apparaat bestaande uit een elektrische oven en kookplaat. Bo-Ex levert en sluit het apparaat aan. Dit apparaat wordt eigendom van de huurder en het onderhoud en de eventuele reparaties aan dit apparaat gedurende de huur-tijd zijn voor rekening van de huurder. Bij einde huur neemt de huurder het apparaat mee of verkoopt deze aan een nieuwe huurder.

Pannenset

12.3 U krijgt van Bo-Ex een cadeaubon ter waarde van € 100,- voor het kopen van nieuwe pannen voor koken op inductie. Bo-Ex zorgt ervoor dat als bewoners een starterspanenset wensen, deze voor dat bedrag in een lokale winkel zal zijn te krijgen.

12.4 De vergoeding voor de in artikel 12.1 genoemde voorzienbare schade varieert per woningtype. De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op de in het ASP opgenomen overzicht met bedragen per onderdeel en per hoeveelheid. In artikel 12.5 is weergegeven welke vergoeding er van toepassing is.

12.5 Vergoedingen voor de voorzienbare schades:

Op grond van de prijzen en regeling in het ASP (Algemeen Sociaal Plan) genoemd, is de volgende standaard m2 prijs vastgesteld voor de eventuele voorzienbare schade:

Vloerafwerking *€ 45,70 per m2.

Raambekleding Indien raambekleding na plaatsing van de nieuwe puien/kozijnen/ramen niet meer teruggeplaatst kan worden krijgt de huurder per m2 raam een vergoeding van *€ 32,66.

* Deze prijs is geïndexeerd op 1 maart 2022, per 1 maart 2023 zal deze opnieuw geïndexeerd worden waarna de nieuwe prijzen worden gehanteerd.

12.6 De totale vergoeding hangt af van de oppervlakte van de afwerkvloer, dit verschilt per woningtype. Tijdens de warme opname vertellen we u hoeveel m2 afwerkvloer u in uw keuken en gang indien in die laatste ook asbest is aangetroffen.

12.7 De vergoeding in de vorm van een korting op de betaalbare opties is voor iedere woningtype het zelfde. De korting wordt vooraf verrekend bij de betaling van de betaalbare opties. Kiest u voor het uitbetalen van cash geld dan ontvangt u dit kort na de oplevering van uw woning, doch in ieder geval binnen 14 dagen na de oplevering. Kleine schades worden gedekt door deze vergoeding.

13. Vergoedingen voor onvoorzienbare schades

13.1 Schades veroorzaakt tijdens de periode dat de aannemer in het gehuurde aan het werk is/ door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de huurder zoals volgens het "schade meld protocol" is omschreven aan de aannemer binnen de daarin genoemde termijn. In geval van schade wordt er getracht om de schade te laten repareren door de aannemer, indien dit niet mogelijk is heeft de huurder recht op een vergoeding voor de aanschaf van een vergelijkbaar product op basis van de dagwaarde.

13.2 In het geval van een vergoeding zoals hierboven genoemd, regelt de aannemer de schadeclaim en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder.

13.3 Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt de huurder van Bo-Ex/de aannemer gerichte voorlichting over te nemen voorzorgsmaatregelen om te voorkomen dat er onvoorzienbare schade voor de huurder kan ontstaan.

13.4 Bo-Ex maakt afspraken met de aannemer om schadebeperkende maatregelen te treffen.

13.5 Indien de huurder voor de werkzaamheden een deel van de inboedel moet verplaatsen, zorgt Bo-Ex voor voldoende opslagruimte voor de inboedel. Huurders dienen dit in beginsel zelf te doen. Voor hulpbehoevenden geldt dat Bo-Ex gaat kijken of en zo ja wat zij kunnen betekenen voor deze mensen in de vorm van helpende handjes. Dit zal tijdens de warme opname besproken worden.

13.6. Om het bewijs van eventuele schade te vergemakkelijken vragen Bo-Ex en de bewonerscommissie aan alle bewoners om vlak voor vertrek naar de logeerwoning, foto's en filmpjes te maken van hun woning en de spullen.

14 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

14.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) (als de voorwaarden waaronder Bo-Ex toestemming voor de ZAV heeft gegeven dat vermeldt), zullen door Bo-Ex, indien ze een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, vergoed worden. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn die Bo-Ex voor dergelijke voorzieningen hanteert.

14.2 Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht maar waarvoor – indien dat wel aangevraagd zou zijn – ook goedkeuring verstrekt zou worden door Bo-Ex, worden zo mogelijk weer teruggeplaatst. Kan dit niet, dan geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS (als de voorwaarden waaronder Bo-Ex toestemming voor de ZAV heeft gegeven dat vermeldt). In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal tien jaar (per jaar één tiende deel van de totale afschrijving).

14.3 Voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering (zie lijst van dergelijke ZAV's onder bijlage I) die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteit verhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (bijlage 1) en moet geplaatst zijn op een moment waarop door Bo-Ex aan de bewoner nog geen melding gemaakt is van het voornemen om het complex binnen vijf jaar grondig aan te pakken.

15 Ongeriefsvergoeding

15.1 De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Een ieder zal hinder ondervinden van de werkzaamheden, wat het woongenot beperkt. Voor deze hinder wordt aan iedere huurder een logeerwoning aangeboden tot maximaal 9 weken, exclusief één week inhuizen en één week uithuizen, tijdens de werkzaamheden in de woning. Bij terugkeer in de woning zullen de werkzaamheden in het portiek nog in uitvoering zijn waar u nog hinder van kunt ondervinden.

15.2 Ter compensatie voor deze hinder kunnen huurders een keuze maken uit één van de volgende drie opties:

a. De huurder krijgt € 500,-

b. In plaats van € 500,- kiest de huurder ervoor om een deel van de € 500,- in te zetten om opties (bv voor uitbreiding van de keuken) te kopen. De rest van het bedrag (tot € 500,-) wordt dan uitbetaald aan de huurder.

Voorbeeld: een huurder kiest als optie een extra kast in de keuken die (bijvoorbeeld) € 100,- kost. Naast zijn keuze voor de kast krijgt de huurder de € 400,- die overblijft uitbetaald (€500,- minus € 100,- voor de kast). Voor huurders met een huurachterstand geldt dat er eerst een gesprek zal plaatsvinden tussen Bo ex en de huurder of te kijken of er inderdaad tot uitbetaling zal worden overgegaan.

c. In plaats van optie 1 of 2 kiest de huurder/huishouden ervoor om voor € 750,- aan opties in de woning te laten aanbrengen.

15.3 Boetebeding

Wordt de werktermijn van 45 werkdagen per individuele woning overschreden, ontvangt de huurder van die betreffende woning tevens € 25,- per dag dat de werkzaamheden langer dan die 45 werkdagen duren. Dit geldt niet als de termijn overschreden wordt door toedoen van de huurder en/of door overmacht.

16 Uitbetaling vergoedingen

16.1 De vergoeding bij keuze voor het geldbedrag wordt aan de huurder uitbetaald door Bo-Ex, rond de datum van oplevering van de woning doch in ieder geval binnen 14 dagen na de oplevering. Wordt er gekozen voor de korting op de betaalde opties dan wordt dit verrekend bij de betaalopties die voor start werkzaamheden betaald moeten worden.

17 Huurprijs

17.1 Bo-Ex heeft in juli 2022 geen jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Wanneer er in mei 2023 nog geen draagvlak is behaald voor het project wordt de jaarlijkse huurverhoging van juli 2022 met terugwerkende kracht alsnog doorgevoerd.

17.2 Bo-Ex rekent een maximale huurverhoging van € 40,00 per maand (zonder bewonerskeuzes) voor de uitvoering van de werkzaamheden (niet zijnde onderhoud) behorende bij dit Sociaal Plan. Deze huurverhoging is opgebouwd voor wat betreft de verduurzamingsmaatregelen volgens de richtlijnen van Aedes en de Woonbond. (De zogenaamde vergoedingentabel) en voor bijvoorbeeld de mechanische ventilatie volgens de richtlijnen van de huurcommissie.

E Dienstverlening aan huurders

18 Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

18.1 Bo-Ex en bewonerscommissie (BC) Hanoidreef maken afspraken over de soort informatie die huurders ontvangen over de voortgang en uitvoering van het project. Het gaat hierbij onder andere om het houden van een wekelijks spreekuur en vaste contactpersonen namens Bo-Ex en de aannemer.

18.2 Bo-Ex en BC Hanoidreef maken afspraken over de ondersteuning die Bo-Ex biedt aan de huurders. Te denken valt aan aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en extra hulp die kwetsbare huurders nodig kunnen hebben in de loop van het project.

19 Warme opname

19.1 Voor de start van de werkzaamheden voert Bo-Ex met iedere huurder een individueel gesprek. Dit is de zogeheten warme opname. Waar nodig zal Bo-Ex tolken inzetten.

19.2 In dit gesprek wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: de behoefte aan een logeerwoning, noodzakelijke extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en schades te voorkomen.

19.3 Tevens worden in dit gesprek afspraken gemaakt over wie doet wat in de woning, de vergoedingen waar huurder recht op heeft en hoe dient huurder de woning ter beschikking te stellen aan Bo-Ex voor de uitvoering van de werkzaamheden. Deze afspraken worden schriftelijk en/of per e-mail vastgelegd door Bo-Ex. De huurder ontvangt hiervan een afschrift.

20 Wmo-voorzieningen

20.1 Indien in de woning één of meerdere Wmo-voorzieningen aanwezig zijn die in verband met de werkzaamheden moeten worden verplaatst/verwijderd, dan worden deze na afloop van de werkzaamheden teruggeplaatst. Dit gebeurt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo- aanvraag. Met het oog op tijdige herplaatsing van de voorziening(en) bereidt Bo-Ex op tijd, in samenwerking met de huurder, een nieuwe aanvraag voor. Bo-Ex zal ook zorgen voor tijdelijke verplaatsing van de WMO voorzieningen naar de logeerwoning en weer terug naar de opgeknapte woning.

21 Tevredenheid huurders

21.1 Na afloop van de werkzaamheden zal Bo-Ex een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de huurders over de werkzaamheden. Inhoudelijke afstemming hierover vindt plaats met de BC Hanoidreef.

22 Hardheidsclausule

22.1 Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van dit Sociaal Plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Bijlage 1 Zelf aangebrachte voorzieningen

De zelf aangebrachte voorzieningen worden weer teruggeplaatst na de werkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is, dan komen onderstaande voorzieningen in aanmerking voor een vergoeding door de verhuurder:

1. Extra hang- en sluitwerk (PKVW)
2. Vloerverwarming
3. Luxe bad
4. Luxe keuken
5. Voorzieningen voor gehandicapten die in aanmerking komen voor subsidie Wmo, maar die niet door de Wmo verstrekt zijn
6. Vastliggend parket





bo-ex | thuis
in Utrecht



Bezoek

J. C. Maylaan 18
3526 GV Utrecht



Post

Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Telefoon

030 282 78 88



E-mail

klantenservice@boex.nl



Website

boex.nl